

Protokół nr 9/IX/2021
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 30 września 2021 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 2021 r. poz. 648) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym na 30 września 2021 r., a także o tym, że wszystkie głosowania odbędą się na piśmie.

Rada Nadzorcza miała kworum, ponieważ głosy na piśmie oddało siedmioro członków tego organu, - Rada Nadzorcza SM Piaski „D” liczy ośmioro członków. Karty do głosowania na piśmie stanowią zał. do oryginału protokołu.

Ad 1.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła porządek obrad.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 7/VII/2021 z posiedzenia RN w dniu 30 lipca 2021 r.
3. Przyjęcie protokołu nr 8/VIII/2021 z posiedzenia RN w dniu 31 sierpnia 2021 r.
4. Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni we wrześniu 2021 r.
5. Zajęcie stanowiska w sprawie możliwości wydawania dodatkowych pilotów do szlabanów.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zlecenia lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r.
7. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM Piaski „D” w okresie od czerwca 2019 r. do maja 2020 r.
8. Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

Ad 2.

Przyjęcie protokołu nr 7/VII/2021 z posiedzenia RN w dniu 30 lipca 2021 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła bez poprawek protokół nr 7/VII/2021 z posiedzenia w dniu 30 lipca 2021 r.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 8/VIII/2021 z posiedzenia RN w dniu 31 sierpnia 2021 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła bez poprawek protokół nr 8/VIII/2021 z posiedzenia w dniu 31 sierpnia 2021 r.

Ad 4.

Przyjęcie informacji Zarządu z działalności Spółdzielni we wrześniu br.

1. Ruszyły sprawy sądowe. Jedna z największych dłużniczek XXXX przegrała sprawę ze Spółdzielnią. Zasądzona od dłużniczki kwota XXXXX zł plus odsetki, plus część kosztów. Wyrok nie wyczerpuje pozwu, ale ponieważ nie ma uzasadnienia nie wiemy, dlaczego sąd nie uwzględnił naszych roszczeń. Pozew nasz wpłynął do sądu w 2019 r., aby zabezpieczyć się przed przeterminowaniem roszczenia złożyliśmy wezwanie do polubownego rozwiązania problemu, co

przerzywa przedawnienie. Raczej nie będziemy się odwoływać, bo chcemy odzyskać chociaż część długu. Resztę długu uwzględnimy w nowym pozwie w zależności od tego, co przeczytamy w uzasadnieniu. Obecnie całość długu XXXXX to kwota XXXXX zł, odsetki XXXXX zł. Zachodzi też możliwość, że XXXXX odwoła się od wyroku.

2. W sprawie XXXXX komornik odnalazł współwłaściciela mieszkania, któremu doręczył pozew. Współwłaściciel się odwołał, a więc będzie proces, który w obecnych realiach może trwać latami. XXXX reguluje bieżące zobowiązania. Dług to około XXXXX zł plus odsetki.
3. Jesteśmy w konflikcie z MPWiK, którego ostatnią fakturę oprotestowaliśmy z uwagi na naliczenie opłat nie na podstawie liczników a średniej, w jednym przypadku z lat ubiegłych. Całkowicie to dezawuuje oszczędzanie wody przez mieszkańców, oszczędności z tytułu podlewania (pogoda), jak również fakt, że przy wymianie rur woda była wyłączona w ciągu dnia, co też zmniejszyło zużycie. Od roku bardzo wnikliwie analizujemy faktury bowiem zdarzało się, że przez 9 m-cy nikt nie wymieniał uszkodzonych liczników w hydroforniach posługując się średnią z poprzednich lat. Montuje się również używane liczniki zdemontowane z innych obiektów nie załączając homologacji. Wszystko to sprawia, że nie tylko rachunki za wodę nie odpowiadają rzeczywistemu zużyciu, ale również rzutuje to na cenę śmieci.
4. W związku z opanowaniem sytuacji na parkingach proponujemy przeanalizowanie powtórnie możliwości wydania pilotów do szlabanów osobom które z różnych względów o to poprosiły. Są to względy zdrowotne, wiek, opieka nad rodzicami. Wydaje się, że tej grupie osób moglibyśmy piloty wydać, bo wszyscy już nauczyli się sposobu korzystania i zatargi się skończyły. Prosimy o opinię w tej sprawie.
5. Zadłużenie krótko terminowe członków wobec Spółdzielni to kwota XXXXX zł, zadłużenie dochodzone w sądzie to XXXXX zł, zadłużenie bieżące XXXXX zł, zadłużenie z tytułu rozliczenia to XXXXX zł.
6. Wiele komentarzy wzbudziło rozliczenie ciepła po półroczu. Wyjaśnialiśmy wszystkim zaniepokojonym, że zaliczki były zbyt małe jak na poziom zużycia w pierwszym półroczu i boimy się o wypłacalność do końca roku w związku z podwyżką cen.
7. Prace remontowe zostaną zakończone do końca października. Obecnie naprawiamy odpadnięte sufity na trzech balkonach.

Pani Anna Wiench prosi o odpowiedź, co znaczy, że jesteśmy z MPWiK w konflikcie? Czy mamy udokumentowane, że zamontowano nam stary licznik bez homologacji?

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła informację Zarządu.

Ad 5.

Zajęcie stanowiska w sprawie możliwości wydawania dodatkowych pilotów do szlabanów.

Głosowanie: 5 głosów „za”; 1 głos „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący”.

Pan Janusz Targowski jest za wydaniem pilotów osobom, które tego naprawdę potrzebują, ale powinny to porządnie uzasadnić.

Pan Jacek Kruk nie zna argumentów na wydawanie dodatkowych pilotów.

Pani Anna Wiench jest za , ale dla wąskiego grona osób, które wykażą faktyczne potrzeby posiadania pilota.

Pan Tomasz Wiśniewski, p. Wojciech Kamiński i p. Marek Murawski – wspólne stanowisko: jestem za, ale w zakresie ograniczonym do uzasadnionych przypadków. W końcu mamy ochroniarzy, którzy otwierają szlabany. Proponuję sporządzić dokument – zasady wydawania dodatkowych pilotów do szlabanów, który będzie wskazywał przypadki, w których można/należy wydać pilot. Pozwoli to uniknąć zarzutu o uznaniowe decyzje i roszczenia w wątpliwych przypadkach. Warto sporządzić „regulamin” dla tych osób, który określi ich prawa i obowiązki.

Pan Michał Adamski prosi by Zarząd precyzyjnie formułował argumenty za wydaniem jakiegokolwiek opinii przez RN gdyż wtedy możemy podjąć trafniejszą decyzję. Obecnie jestem przeciwny wydawaniu dodatkowych pilotów.

Ad 6.

Podjęcie uchwały w sprawie zlecenia lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r.

Zgodnie z Art. 91. Ustawy Prawo spółdzielcze (Zasady i zakres lustracji spółdzielni)

§ 1. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

§ 1¹. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

§ 1². Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w § 1 i § 1¹, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.

§ 2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady lub 1/5 członków spółdzielni.

§ 2¹. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

§ 3. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

Ostatnia lustracja Spółdzielni obejmowała lata 2014 – 2016. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski tej lustracji w czerwcu 2018 r.

Spółdzielnia wystąpiła o oferty do wszystkich (trzech) podmiotów uprawnionych do lustrowania:

-/ Krajowej Rady Spółdzielczej – odpowiedziała na zapytanie

-/ Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP - nie odpowiedział na zapytanie

-/ Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych – odpowiedział na zapytanie

Krajowy Związek Rewizyjny zaproponował korzystniejszą ofertę niż Krajowa Rada Spółdzielcza. Za kwotę XXXXX zł plus VAT zbada działalność Spółdzielni za okres czterech lat. Z informacji uzyskanych od pracownika Związku wynika, że lustracja może rozpocząć się w połowie listopada 2021 r. i zakończyć w połowie stycznia 2022 r., przy czym lustrator przeważającą część pracy wykonywałby zdalnie.

Lustracja, czyli kontrola działalności Spółdzielni powinna zostać zlecona jeszcze w roku 2021, chociażby z tego względu, że od 2020 r. nie odbywały się Walne Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 6/2021 w sprawie przeprowadzenia lustracji całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. w następującym brzmieniu:

§1

Rada Nadzorcza postanawia powierzyć przeprowadzenie lustracji całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 2/14.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 7.

Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM Piaski „D” w okresie od czerwca 2019 r. do maja 2020 r.

Pan Tomasz Wiśniewski zgłosił drobne poprawki polegające na zaznaczeniu błędu w dacie oraz fragmentów, w których należy użyć czasu przeszłego.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła sprawozdanie ze swojej działalności w okresie od czerwca 2019 r. do maja 2020 r. stanowiące zał. do oryginału protokołu.

Ad 8.

Sprawy wniesione – wnioski do Zarządu.

- Pan Michał Adamski: sprawa „roślin na balkonach” nie została rozwiązana mimo, że odbyło się już mycie okien. Nadal na balkonach na wyższych piętrach w budynkach rosną rośliny i uszkadzają fugi pomiędzy płytkami.
- Pan Janusz Targowski: dziękuję Pani Prezes i Zarządowi za uwzględnienie mojego wniosku odnośnie naprawy okładziny z płytek na schodach zewnętrznych.
- Pan Jacek Kruk - Chciałbym poruszyć temat zjazdu do III zespołu garażowego. (Równolegle jest IV zespół). Użytkownicy tego zespołu garażowego mają trochę pecha, bo przez te lata do uszkodzenia bramy wjazdowej doszło około dziesięciu razy. Ostatnio 23 września kierowca wjeżdżał samochodem z bardzo wysoką budą ładunkową. Nie zmieścił się i wyrwał bramę wjazdową wraz z rolkami. Przez 5 dni wjazd był nieczynny. Tym razem to nie śliskość na zjeździe do garażu była przyczyną, ale wyjątkowa niefrasobliwość tego kierowcy, bo wjeżdżał tym samochodem wielokrotnie wcześniej i za każdym razem lekko zaczepiał budę ładunkową o otwartą kurtynę, ale wtedy nie kończyło się to wyrwaniem bramy. Takie jego wjazdy widziałem dwa razy. Propozycja moja dotyczy jednak samego zjazdu, zabezpieczenia przed zjechaniem na śliskim zjeździe nieostrożnych kierowców i po raz kolejny uszkodzenie bramy garażowej. Proponuję element spowalniający w postaci jednego lub więcej pasów wystających kostek, stosowanych przy stromych podjazdach do garażu.
- 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:

karty do głosowania na piśmie

Sprawozdanie z działalności RN 2019 - 2020.