

Protokół przyjęty na zebraniu RN 20 lutego 2019 r.

Protokół nr 1/I/2019

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”

w dniu 30 stycznia 2019 r.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej pp.: Anna Wiench, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski.

Nieobecny usprawiedliwiony członek Rady Nadzorczej p. Michał Adamski.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli pp.: Prezes Zarządu Teresa Kamińska, Zastępca Prezesa Jerzy Brzozowski oraz protokolantka zebrania Dorota Hajkiewicz.

Lista obecności stanowi zał. nr 1 do oryginału protokołu.

Ad 1.

Otwarcie obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 30 stycznia 2019 r. otworzył przewodniczący **p. Wojciech Kamiński**, który powitał obecnych, a następnie poinformował, że zebranie Rady zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad. W chwili otwarcia zebrania na sali obrad było obecnych siedmioro członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

Ad 2.

Przyjęcie porządku obrad.

Proponowany porządek obrad stanowi zał. nr 2 do oryginału protokołu.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że punkt dotyczący wynagrodzeń dla członków Zarządu będzie omawiany i głosowany w gronie członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła proponowany porządek obrad.

Część I - posiedzenie otwarte z udziałem członków Zarządu i ew. innych zaproszonych osób.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 3/XII/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu SM Piaski „D”.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019.
9. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
10. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

11. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.
12. Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 3/XII/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2018 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła (z drobnymi poprawkami redakcyjnymi zgłoszonymi przez p. A. Wiench i p. J. Kruka) protokół nr 3/XII/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12 grudnia 2018 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Największa dłużniczka Spółdzielni (64 tys. zł z odsetkami) zaproponowała Zarządowi, że zapłaci Spółdzielni 50 tys. zł w zamian za wycofanie sprawy od komornika. Sprawa jest na takim etapie, że komornik rok temu wysłał do sądu pismo w sprawie ustalenia daty licytacji mieszkania. Pomimo ponagleń komornika - co trzy miesiące i Spółdzielni - w styczniu 2019 r., termin nadal nie został wyznaczony. Jesienią ubiegłego roku dłużniczka poinformowała Zarząd, że stara się sprzedać mieszkanie, ale sprzedaż nie doszła do skutku być może, dlatego, że lokal o powierzchni 78 m² znajdujący się na czwartym piętrze bez windy został wyceniony na kwotę ponad 8 tys. za metr kwadratowy. W ocenie prawnika i Zarządu ugodą z dłużniczką miałyby sens tylko wtedy, kiedy byłby cień szansy na sprzedaż tego lokalu. Jeśli Spółdzielnia wyrazi zgodę na propozycję dłużniczki, to cała procedura windykacyjna rozpocznie się od nowa. Z dłużniczką były zawierane ugody, z których się nie wywiązywała, a od czterech lat nie ma żadnej wpłaty na konto Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Po dyskusji Rada Nadzorcza stwierdziła, że propozycja dłużniczki jest dla Spółdzielni niekorzystna i należy poczekać na wyznaczenie przez sąd daty licytacji mieszkania.

2. Do Spółdzielni wpłynęła skarga na mieszkankę Spółdzielni, która pali papierosy na klatce schodowej.
3. Zarząd postanowił przenieść środki finansowe Spółdzielni w wysokości 3 mln zł i ulokować je w ING – oprocentowanie 2,5% na trzy miesiące z możliwością przedłużenia do końca roku.
4. Odpowiadając na pytanie p. Wojciecha Kamińskiego dotyczące bonifikaty z tytułu opłaty przekształceniowej p. Kamińska poinformowała, że bonifikata przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielni w prawo własności wynosi 98%. Zaznaczyła jednak, że grunt pod garażami został wyceniony znacznie wyżej niż dla lokali mieszkalnych.
5. Odpowiadając na pytanie p. Marka Murawskiego dotyczące terminu zakończenia montażu domofonów w mieszkaniach poinformowała, że umowa kończy się 31 stycznia br., a więc wszystkie prace powinny praktycznie być zakończone. Odpowiadając na pytanie p. Anny Wiench, czy będzie możliwość, aby karetki, Straż Pożarna i Policja mogły za pomocą specjalnego sygnału „Sterowanie SOS” otwierać bramę wjazdową poinformowała, że w obecnym stanie nie ma takiej możliwości, ale po zamontowaniu dodatkowego modułu będzie to możliwe – koszt 1 szt. 1.800 zł.

Ad 5.

Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że od ostatniego posiedzenia nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

Ad 6.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu SM Piaski „D”.

Ten punkt porządku obrad był rozpatrywany bez udziału Zarządu.

Pan Wojciech Kamiński przypomniał, że na ostatnim zebraniu Rada Nadzorcza ustaliła wysokość podwyżki wynagrodzenia dla prezesa Zarządu, zastępcy prezesa, a także dla pracownika etatowego Spółdzielni i pracownika zajmującego się na umowę zlecenie sprawami samorządowymi. W związku z tym, że sprawa wynagrodzeń członków Zarządu nie mogła zostać przegłosowana ustalono, że zostanie sfinalizowana na dzisiejszym posiedzeniu. Pan Kamiński poinformował, że po ostatnim posiedzeniu jeden z członków Rady zgłosił wątpliwość odnośnie wysokości ustalonych podwyżek.

Po dyskusji, podczas której wyjaśniono wątpliwości, a także przedyskutowano wpływ kosztów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów Spółdzielni w prawo własności na gospodarkę finansową Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 6 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” podjęła uchwałę nr 1/2019 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt. 1 i pkt. 7 w związku z § 32 ust. 5 statutu, a także biorąc pod uwagę wniosek zgłoszony do Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia w dniu 18 października 2018 r. w sprawie wynagrodzeń pracowników SM Piaski „D” postanawia, co następuje:

§ 1

Ustala się od dnia 01 stycznia 2019 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – prezesa Zarządu p. Teresy Kamińskiej w wysokości XXXXX zł brutto.

§ 2

Ustala się od dnia 01 stycznia 2019 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – zastępcy prezesa Zarządu p. Jerzego Brzozowskiego w wysokości XXXXX zł brutto.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 1/2019 stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Przewodniczący RN zaprosił Zarząd na salę obrad, poinformował, że została podjęta uchwała w treści jw., a dodatkowo zapytał, czy w projekcie planu gospodarczo - finansowego na rok 2019 zostały uwzględnione ustalenia Rady odnośnie dwóch pozostałych osób.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że sugestie Rady Nadzorczej zostały uwzględnione.

Ad 7.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019.

Rada Nadzorcza przyjęła sposób procedowania nad projektem planu polegający na tym, że członkowie Rady zadawali szczegółowe pytania, a Zarząd udzielał na nie odpowiedzi. Poruszane w czasie dyskusji wątki dotyczyły następujących pozycji projektu planu gospodarczo - finansowego:

1. Obsługa prawna:

- ocena współpracy z radcą prawnym (p. Jacek Kruk),
- sposób wynagrodzenia i zakres umowy (p. Marek Murawski).

2. Opłata za wieczyste użytkowanie; przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności:

- sposób finansowania przedsięwzięcia przez Spółdzielnię i członków posiadających odrębną własność lokalu (p. Tomasz Wiśniewski, p. Marek Murawski, p. Jacek Kruk, p. Wojciech Kamiński, p. Stanisław Cywiński).

3. Dozór osiedla:

- koszty ponoszone przez Spółdzielnię i możliwości korzystania przez firmy ochroniarskie z dofinansowania z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, 5.400 zł rocznie na jednego pracownika z lekką niepełnosprawnością (p. Jacek Kruk),

- zakres umowy (p. Marek Murawski i p. Wojciech Kamiński).
4. Instalacja p.poż.:
 - zakres prac (p. Janusz Targowski),
 - częstotliwość przeprowadzania alarmów próbnych (p. Stanisław Cywiński).
 5. Konserwacja instalacji hydraulicznej:
 - zakres umowy i sposób wynagradzania (p. Tomasz Wiśniewski).
 6. Sprzątanie:
 - zakres umowy, w tym częstotliwość sprzątania klatek schodowych (p. Marek Murawski, p. Anna Wiench).
 7. Przegląd kominów:
 - częstotliwość sprawdzania wentylacji (p. Stanisław Cywiński).
 8. Fundusz remontowy:

Omawiając tę pozycję planu wiele uwagi poświęcono na omówienie propozycji Zarządu dotyczącej wprowadzenia opłaty na fundusz remontowy od balkonów i tarasów. Nie istnieje bezpośrednia korelacja pomiędzy wielkością mieszkania, a wielkością balkonu lub tarasu. Do chwili obecnej na remont balkonów i tarasów wydatkowano ok. 2 mln zł ze środków funduszu remontowego powiązanego bezpośrednio z mieszkaniami. W związku z tym, że wyremontowano wszystkie balkony i tarasy należy zamknąć pewien etap robót z tym związanych. Przy założeniu, że mieszkańcy płaciliby 1,00 zł/m² powierzchni balkonu lub tarasu miesięcznie (4.050 m²) do Spółdzielni w skali roku wpłynęłaby kwota ok. 48.000 zł.

W trakcie dyskusji ustalono, że dotychczasowe remonty balkonów i tarasów przede wszystkim wynikały ze złego wykonawstwa osiedla. Na remont balkonów i tarasów oprócz środków funduszu remontowego przeznaczane były ogólne środki Spółdzielni. Logicznym wydaje się, że po wyremontowaniu wszystkich balkonów i tarasów należy oznaczyć punkt „zero” i zastanowić się, w jaki sposób rozliczać w przyszłości te naprawy. W przypadku, kiedy na remonty balkonów i tarasów dokładane były ogólne środki Spółdzielni korelacja pomiędzy powierzchnią mieszkania a powierzchnią tarasu lub balkonu nie była istotna.

W wyniku dyskusji postanowiono przyjąć następujący tryb działania: należy podwyższyć stawkę funduszu remontowego od lokali mieszkalnych o 0,30 zł/m² do kwoty 1,50 zł/m².

Ustalono, że na następne zebranie członkowie Rady Nadzorczej otrzymają zakresy robót firm współpracujących ze Spółdzielnią.

Uchwała w sprawie planu gospodarczo - finansowego na rok 2019 zostanie podjęta po omówieniu planu remontów.

Ad 8.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019.

Procedowanie nad planem remontów polegało na tym, że każda pozycja była szczegółowo omawiana. Członkowie Rady zadawali pytania, a Zarząd udzielał odpowiedzi.

1. Wykonanie zadaszeń zejść do garaży (4 szt.) w Patio II – kwota 104.000 zł – propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
2. Remont kominków wentylacyjnych w zespołach garażowych (20 szt.) w Patio I i II – kwota 160.000 zł.

W trakcie dyskusji padły dwie propozycje odnośnie liczby kominków przeznaczonych do remontu tzn. 4 i 10. Ustalono, że wstępnie na ten cel zostanie przeznaczona kwota 60.000 zł, a jeśli zajdzie taka potrzeba Rada Nadzorcza podejmie uchwałę w sprawie korekty planu remontów.

3. Wymiana oświetlenia w klatkach schodowych na ledowe (150 szt.) w Patio I i II – 33.300 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.

4. Wymiana oświetlenia – latarnie (43 szt.), prześwity (12 szt.) na ledowe – 48.900 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
5. Studzienki odwadniające patio (5 szt.) w I i II Patio – kwota 56.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
Rada Nadzorcza zaleciła połączenie prac związanych z wykonaniem studzienek odwadniających z poz. Nr 7, czyli przełożeniem kostki w miejscach jej zapadnięcia, co prawdopodobnie pozwoli na obniżenie kosztów.
6. Odwodnienie liniowe – wjazd i wyjazd garaże (2 szt.) – kwota 9.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
7. Przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia (400 m²; 150 zł/m²) – kwota 60.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
8. Wiosenny przegląd dachu w całym osiedlu – kwota 8.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
9. Przegląd roczny ogólnobudowlany – kwota 7.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
10. Naprawy i malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siłami własnymi – kwota 5.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
11. Naprawa tarasu pomiędzy klatkami 23 i 24 (lok. 151) – kwota 32.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
12. Remont trafostacji Zgrupowania Żmija 3A – kwota 9.000 zł (naprawa i malowanie elewacji) - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
13. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych (4 szt.) siłami własnymi – 2.000 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
14. Malowanie elementów metalowych osiedla, ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyty siłami własnymi – kwota 2.000 zł – propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.
15. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące – kwota 63.600 zł - propozycja Zarządu pozostaje bez zmian.

Po korekcie projekt planu robót remontowych na rok 2019 zamyka się kwotą 499.800 zł.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 2/2019 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

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

§1

Uchwała plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2019 r. zamykający się kwotą 499.800 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2/2019 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

Pan Wojciech Kamiński przypomniał, że przy rozpatrywaniu projektu uchwały w sprawie planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 Rada Nadzorcza podjęła decyzję o podwyższeniu stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych o 0,30 zł/m² (było 1,20 zł/m² jest 1,50 zł/m²). Jednocześnie Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę duże potrzeby remontowe w garażach postanowiła utrzymać stawkę funduszu remontowego dla garaży w wysokości 1 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,50 zł/m² dla pozostałych osób.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 3/2019 w sprawie zatwierdzenia stawek funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:

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

§1

1. Ustala stawkę funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,50 zł/m² dla członków Spółdzielni i 1,90 zł/m² dla pozostałych.
2. Utrzymuje stawkę funduszu remontowego dla garaży w wysokości 1 zł/m² dla członków Spółdzielni i w wysokości 2,50 zł/m² dla pozostałych.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3/2019 stanowi zał. nr 5 do oryginału protokołu.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 4/2019 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019 w następującym brzmieniu:

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

§1

Uchwała plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2019, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i zatwierdza wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/2019 stanowi zał. nr 6 do oryginału protokołu.

Ad 9.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 20 lutego br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy związane z monitoringiem (materiał przygotowany przez p. Michała Adamskiego), sprawy bieżące, a także przekazany przez Zarząd na dzisiejszym posiedzeniu wieloletni plan remontów Spółdzielni.

Ad 10.

Sprawy wniesione.

Pan Wojciech Kamiński zaproponował, aby rozwiązać problem zwrotów korespondencji (np. niewłaściwy adres, brak adresata itp.). W innych spółdzielniach montowane są dodatkowe kasety lub koszyki na zwroty korespondencji.

Pan Marek Murawski zaproponował, aby zastanowić się nad ustawieniem bilbordów reklamowych na terenie osiedla dających dodatkowy dochód dla Spółdzielni, a także nad wskazaniem kolejnych miejsc na ustawienie stojaków na rowery.

Innych spraw wniesionych nie było.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 11. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

Druga część posiedzenia nie była realizowana.

Ad 12.

Zakończenie zebrania.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i zakończył obrady w dniu 30 stycznia 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 6 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 1/2019.
4. Uchwała nr 2/2019.
5. Uchwała nr 3/2019.
6. Uchwała nr 4/2019.