

**Protokół nr 2/II/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 20 lutego 2019 r.**

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

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 20 lutego 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 byli obecni wszyscy członkowie 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.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 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 1/I/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.01.2019 r.
4. Informacja Zarządu, w tym:
 - Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni
 - Zastępcy Prezesa Zarządu nt. realizacji planu remontów na rok 2019.
5. Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
6. Omówienie spraw związanych z monitoringiem terenu Spółdzielni.
7. Omówienie spraw związanych z wieloletnim planem remontów Spółdzielni.
8. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

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

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 1/I/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30.01.2019 r.

W trakcie dyskusji nad protokołem ustalono, że zostanie doprecyzowany zapis na str. 4 dotyczący podwyższenia stawki na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych.

Ponadto przedyskutowano możliwość wynajęcia powierzchni na terenie osiedla (od ul. Gen. Maczka) pod banery reklamowe – ustalenia w tej sprawie nie zapadły. Zwrócono także uwagę na to, że w jednym z lokali na parterze od ul. Zgrupowania Żmija przez cały czas świeci się neon reklamowy. Ustalono, że należy sprawdzić, czy reklama mogła zostać zainstalowana bez zgody Spółdzielni, a także czy z tego tytułu można żądać opłat od właściciela mieszkania.

Przedyskutowano także możliwość wynajęcia terenu pod paczkomaty firmy In Post – Zarząd będzie kontynuował rozmowy i sprawdzi możliwość lokalizacji paczkomatów na terenie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła (z poprawką na str. 4) protokół nr 1/I/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30 stycznia 2019 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu, w tym:

- **Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni**
- **Zastępcy Prezesa Zarządu nt. realizacji planu remontów na rok 2019.**

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. W ocenie Zarządu należy podjąć działania zmierzające do zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija. Rotacja mieszkańców w Spółdzielni jest tak duża, że praktycznie nie można zapanować nad tym, czy osoby parkujące samochody na miejscach postojowych rzeczywiście mieszkają na osiedlu. Straż Miejska nie chce interweniować na terenie prywatnym, a Spółdzielnia nie ma możliwości zakładania blokad na koła lub wywożenia pojazdów. Spółdzielnia „ZREW” nie partycypuje w kosztach utrzymania ulicy, wjazd na teren parkingów tej Spółdzielni od strony ul. Niedzielskiego znajduje się na gruncie Piasków „D”, ale od samego początku istnienia Spółdzielni nie było mowy, aby ten stan w jakikolwiek sposób usankcjonować. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zamknięciu ulicy, nie mniej poprzednia Rada Nadzorcza postanowiła, że najpierw należy spróbować innych sposobów rozwiązania tego problemu i mieszkańcy otrzymali identyfikatory uprawniające do parkowania na terenie ulicy. W praktyce okazało się, że nie zdało to egzaminu.

W wyniku dyskusji ustalono, że Zarząd sprawdzi koszty zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, przy czym zalecono, aby zrobić to wariantowo tzn. brama lub szlaban.

2. Odnośnie największej dłużniczki Spółdzielni, na poprzednim zebraniu Rady była informacja, że padła propozycja zapłaty 50 tys. zł w zamian za wycofanie sprawy od komornika. W sprawie tej pojawiły się nowe fakty i propozycje. W związku z tym, że Sąd wyznaczył termin licytacji mieszkania na 08 kwietnia br., dłużniczka wystąpiła z propozycją spłaty całego długu w zamian za odstąpienie od licytacji, a także o umorzenie odsetek w całości lub w części. Poza odsetkami w wysokości ok. 8 tys. zł do zapłacenia pozostaje kwota, która nie wpłynęła do Spółdzielni po sprzedaży miejsca postojowego (ok. 2 tys. zł). Pan prezes Kamińska poprosiła o stanowisko, czy w przypadku spłaty zadłużenia głównego w całości Rada Nadzorcza widzi możliwość umorzenia odsetek i opłat dodatkowych.

W wyniku dyskusji ustalono, że dłużniczka powinna wpłacić na konto Spółdzielni należność główną plus odsetki w całości.

3. Odnośnie pozostałych spraw oznakowano klatki schodowe, a także powieszono tabliczki informujące o zakazie palenia tytoniu na klatkach schodowych,
4. W sprawie napraw balkonów i tarasów od członka Rady (p. Marek Murawski) padła propozycja, aby powiadomić mieszkańców, że mają obowiązek zgłoszenia do Spółdzielni usterek na balkonach i tarasach w określonym terminie (np. do końca kwietnia br.), ponieważ po tym terminie będą te usterki naprawiane na własny koszt.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przychyliła się do propozycji p. Marka Murawskiego i zaleciła Zarządowi skuteczne powiadomienie mieszkańców o konieczności zgłoszenia do Spółdzielni usterek na balkonach i tarasach w nieprzekraczalnym terminie do określonego dnia. Po tym terminie usterki będą naprawiane na ich koszt.

5. Odnośnie wymiany oświetlenia na klatkach schodowych, to jeśli ma zostać zainstalowany czujnik ruchu, należy przenieść oświetlenie z wnęki, gdzie znajdują się skrzynki elektryczne. Skrzynki

zostałyby zakryte jedną parą drzwi i cały pion związany z odczytami liczników zostałby zakryty jedną płaszczyzną, otwieraną dla osoby odczytującej liczniki. Koszt tego przedsięwzięcia na jednym piętrze zamknie się kwotą 300 zł. Pani Kamińska poinformowała, że zbudowała wnękę przy liczniku gazowym należącym do jej mieszkania i zaproponowała, aby po zebraniu członkowie Rady obejrzeni tę zabudowę i wyrazili swoje stanowisko odnośnie estetyki.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała propozycję Zarządu odnośnie zabudowy wnęk, w których znajdują się liczniki elektryczne. Sprawa sposobu zabudowy (estetyki) nie została ostatecznie zaaprobowana i decyzja zapadnie po obejrzeniu istniejącej zabudowy na klatce p. Kamińskiej.

Zastępca Prezesa p. Jerzy Brzozowski przedstawił informację nt. realizacji planu remontów na rok 2019. Poinformował, że jeśli chodzi o zejścia do garaży zapytania ofertowe zostały wysłane do czterech firm i zostaną wysłane kolejne (max. 8). Na pozostałe roboty przygotowywane są także zapytania ofertowe. Przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia (400 m²) dotyczy całego osiedla. Do Spółdzielni wpłynęła oferta na wymianę oświetlenia w klatkach schodowych na ledowe i na wymianę oświetlenia zewnętrznego (latarnie, prześwity).

Oferty powinny wpłynąć do Spółdzielni do połowy marca br. Po tym terminie odbędzie się spotkanie Komisji Technicznej, na którym oferty zostaną przedstawione i zostanie wyznaczony termin wyboru wykonawców.

W związku z informacją prezesa Brzozowskiego dot. harmonogramu prac nad wyborem wykonawców robót remontowych ustalono, że zebranie Rady Nadzorczej odbędzie 20 ew. 27 marca br.

Kontynuując **p. prezes Brzozowski** poinformował, że odbył się odbiór domofonów. Pan Robert maluje pomieszczenia węzłów ciepłych. Trwają przygotowania do malowania i wymiany ławek na osiedlu, a także do konserwacji sprzętu zabawowego dla dzieci.

Pan Stanisław Cywiński zwrócił uwagę, że przy tak dużym zakresie robót remontowych czteroosobowy skład Komisji Technicznej może okazać się niewystarczający.

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.

Omówienie spraw związanych z monitoringiem terenu Spółdzielni.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że przed poprzednim zebraniem członkowie Rady Nadzorczej otrzymali materiał przygotowany przez p. Michała Adamskiego. Są to dwa warianty instalacji systemu, czyli monitoring wizyjny plus patrole interwencyjne i monitoring obsługiwany przez pracownika.

Rada Nadzorcza omówiła warianty systemu monitoringu. W trakcie dyskusji poruszono takie wątki jak: potrzeba instalacji monitoringu na osiedlu, cel instalacji systemu, wybór wariantu przy założeniu zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, rozważenie celowości zlecenia opinii nt. oceny ryzyka i potrzeby instalacji monitoringu, monitorowanie najbardziej newralgicznych „punktów” na osiedlu, zasięgnięcie opinii w firmie świadczącej usługi ochrony na terenie osiedla.

W wyniku dyskusji ustalono, że Zarząd przeprowadzi konsultacje z firmą ochroniarską nt. wskazania newralgicznych punktów, w których powinny zostać zainstalowane kamery.

Omawiając ten punkt porządku obrad Rada Nadzorcza jednogłośnie postanowiła o zamontowaniu dodatkowego modułu umożliwiającego karetkom, Straży Pożarnej i Policji otwieranie bramy wjazdowej za pomocą specjalnego sygnału „Sterowanie SOS”.

Ad 7.

Omówienie spraw związanych z wieloletnim planem remontów Spółdzielni.

Pan Jacek Kruk zapytał, czy mieszkańcy zgłaszają przecieki z dachów, a po uzyskaniu informacji od **p. prezesa Brzozowskiego**, że zgłoszenia są sporadyczne, i że dwa razy w roku przeprowadzane są przeglądy poinformował, że przeliczył (wg obecnych cen), ile kosztowałaby sama blacha na pokrycie dachów i okazało się, że przyjmując cenę 40 zł za metr kwadratowy przy 8000 metrów kwadratowych powierzchni będzie to kwota 320 tys. zł.

Pani prezes Kamińska zwróciła uwagę, że do ceny blachy należy dodać również cenę zdjęcia starej blachy, ułożenia nowej, a także wymiany odwodnienia. Omawiając temat dachów poruszono sprawę zabudów balkonów oraz konieczność wzywania wyspecjalizowanych firm do czyszczenia rynien, z których wyrasta trudna do usunięcia zieleń.

Pan Michał Adamski zaproponował, aby odpadające ze schodów płytki zamienić na jakiś rodzaj kamienia, który będzie wyglądał zdecydowanie lepiej, będzie trwalszy i podwyższy wartość nieruchomości.

Ad 8.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 20 lub 27 marca br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni i sprawy remontowe.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 10. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

Druga część posiedzenia nie była realizowana.

Ad 11.

Zakończenie zebrania.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i zakończył obrady w dniu 20 lutego 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 2 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.