

Protokół przyjęty na zebraniu RN 30 stycznia 2019 r.

Protokół nr 3/XII/2018

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”

w dniu 12 grudnia 2018 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” 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: 8 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 2/XI/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 14.11.2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym:
 - wstępne założenia do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2019;
 - podwyżki mediów i związane z tym działania oszczędnościowe.
5. Omówienie spraw remontowych, w tym:
 1. domofony i zamknięcie osiedla;
 2. kominki wentylacyjne;
 3. zejścia do garaży,
 4. zadaszzenia zejść do garaży,
 5. pozostałe sprawy wynikające z wizji lokalnej osiedla w dniu 22 listopada 2018 r.
6. Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem – wnioski zgłoszone do Komisji Wnioskowej.
7. Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
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 2/XI/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 14.11.2018 r.

Pani Anna Wiench odniosła się do zapisu wypowiedzi p. prezes T. Kamińskiej na str. 2 protokołu dot. RODO. „Z ustawy o RODO wynika konieczność urządzenia poczekalni dla interesantów, ponieważ istotą jest to, aby każdy interesant mógł rozmawiać o swoich sprawach bez obecności osób nie zainteresowanych. Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie może zapewnić takiego pomieszczenia i w związku z tym należy się zastanowić nad rozbudową obecnego pomieszczenia administracji lub zakupem odpowiedniego kontenera”. Pani Wiench stwierdziła, że w tym punkcie odbyła się dyskusja, podczas której prezentowano rozwiązania zastosowane w innych firmach. Pomimo tego, że Rada Nadzorcza nie zajęła stanowiska w sprawie propozycji Zarządu temat należałoby w jakiś sposób podsumować.

Po dyskusji na temat rozwiązania problemu urządzenia poczekalni dla interesantów w biurze Spółdzielni ustalono, że protokół w tym punkcie zostanie uzupełniony. Dodatkowo ustalono, że sprawa będzie kontynuowana w pkt. 9 porządku obrad dzisiejszego zebrania.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła z poprawką protokół nr 2/XI/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14 listopada 2018 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym: wstępne założenia do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2019 i podwyżki mediów i związane z tym działania oszczędnościowe.

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

Podwyżki dotyczą: energii elektrycznej, dostawy ciepła (praktycznie w każdej pozycji), a także ochrony osiedla (podwyżka płacy minimalnej).

1. Zwiększenie kosztów z tytułu ochrony osiedla.

Pani Kamińska poinformowała, że przy zachowaniu dotychczasowego sposobu świadczenia usług – trzech pracowników w systemie zmianowym (24/48), ochrona 24 godziny na dobę podwyżka wyniesie ok. 11.000 zł w skali roku. Poprosiła o opinię nt. sposobu zamknięcia osiedla po wprowadzeniu nowego systemu domofonowego. Zapytała, czy dopuszczalne jest rozwiązanie, w którym brama wjazdowa na osiedle będzie w ciągu dnia zamknięta na stałe, a mieszkańcy będą otwierali bramę brelokiem lub wpisując kod. Stwierdziła, że Zarząd rozważa, czy w przypadku zamknięcia osiedla ochrona jest potrzebna, a jeśli tak, to kiedy i w jaki sposób można to odnieść do kosztów.

Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła następujące ustalenia:

- Brama wjazdowa na teren osiedla powinna zostać zamknięta na stałe.
- Biorąc pod uwagę, że system domofonowy jest w trakcie sprawdzania, przez pierwsze pół roku sposób ochrony osiedla powinien zostać niezmienny.
- Należy także sprawdzić, czy system pozwala na swobodny wjazd na teren osiedla karetki lub straży pożarnej (nieprzerwany sygnał 8 sekund).

2. Oświetlenie ledowe z czujnikami ruchu w garażach.

Po upływie roku działania tego typu oświetlenia można stwierdzić, że w stosunku do roku 2010 zużycie w KWh zmniejszyło się o połowę, co oznacza, że w roku 2019 nie będzie podwyżki energii elektrycznej w garażach. W tej sytuacji należy rozważyć celowość montażu tego typu oświetlenia na klatkach schodowych. Od kilku lat oświetlenie ledowe jest na czterech klatkach schodowych, ale nie ma czujników ruchu. Wymiana oświetlenia na wszystkich klatkach schodowych wyniesie ok. 33.000 zł (materiał plus robocizna). W przypadku wymiany oświetlenia zewnętrznego koszt zamknie się kwotą także ok. 30.000 zł. Zarząd proponuje, aby w pierwszej kolejności wymienić oświetlenie na klatkach schodowych.

Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie postanowiła, że w projekcie planu remontów Spółdzielni na rok 2019 powinna znaleźć się pozycja dotycząca wymiany oświetlenia na klatkach schodowych na ledowe z czujnikami ruchu, a także pozycja dotycząca wymiany na ledowe oświetlenia zewnętrznego. Ostateczna decyzja nt. zakresu robót zostanie podjęta przy uchwalaniu planu na rok 2019.

3. Oplaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i podatki

Spółdzielnia nie ma wiedzy w tym temacie, ponieważ ceny mogą zostać podniesione ostatniego dnia roku.

4. Podwyżki mediów

Podwyżka cen energii elektrycznej będzie miała wpływ na opłaty związane z utrzymaniem dźwigów, ponieważ koszty (na lokal) wzrosną o ok. 10 zł miesięcznie.

5. Podwyżki wynagrodzeń osobowych i bezosobowych.

Pani Kamińska poprosiła o rozważenie możliwości podwyżek wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni, ponieważ ostatnie decyzje w tej sprawie były podejmowane kilka lat temu. Przypomniała, że na ostatnim Walnym Zgromadzeniu zgłoszono w tej sprawie wnioski do Komisji Wnioskowej.

Ad 5.

Omówienie spraw remontowych.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że zgodnie z ustaleniami na poprzednim zebraniu Rady Nadzorczej odbyły się całościowe lub pojedyncze oględziny garaży, kominów wentylacyjnych, zejść do garaży i zadaszeń.

1. Domofony i zamknięcie osiedla

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że prace zostały zakończone, ale z uruchomieniem systemu należy poczekać do czasu, aż wszyscy mieszkańcy odbiorą breloki i kody. Ostatnim etapem robót będzie podłączanie wideodomofonów. Decyzją poprzedniej Rady Nadzorczej mieszkańcy posiadający dwupoziomowe mieszkania nie będą płacili za drugi aparat.

Rada Nadzorcza zaleciła, aby wywiesić bardziej widoczne ogłoszenia o konieczności odbioru kodów i breloków.

Pani Anna Wiench przekazała prośbę członkini poprzedniej Rady Nadzorczej o bardzo dokładny i wnikliwy odbiór wykonanych robót.

2. Kominki wentylacyjne

Wprowadzając w temat kominków wentylacyjnych **p. Wojciech Kamiński** przypomniał, że powstał problem z odprowadzeniem wody. W najdroższym wariantcie koszt jednego kominka to kwota 8.000 zł. Rada Nadzorcza dyskutowała nt. wariantów rozwiązań, a także nt. wariantów odprowadzenia wody z tarasów, czyli wyeliminowania przyczyny zalewania garaży. **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że współpracownik Spółdzielni, którego zadaniem było „rozpracowanie” problemu od strony technicznej przekazał informację, że pomimo zmiany technologii i zastosowania rozwiązań innych niż wskazano w projekcie koszt nie będzie wyraźnie niższy. Sprawa jest otwarta, ponieważ problem próbował rozwiązać także inspektor nadzoru. Poinformowała także, że propozycje rozwiązań przekazał p. Adam Matysiak, ale nie są one konkurencyjne cenowo. **Pan Tomasz Wiśniewski** zaproponował, aby Rada Nadzorcza rozważyła koncepcję kominków przygotowaną przez p. Janusza Targowskiego i skonsultowała ten materiał ze specjalistą w tej dziedzinie.

Ustalono, że w pierwszych dniach nowego roku Zarząd umówi spotkanie poświęcone tej sprawie i powiadomi o terminie członków Komisji Technicznej.

3. Zejscia do garaży

Pani prezes Kamińska przekazała informację, że miał miejsce incydent w Patio nr II – kobieta spadła z mokrych schodów. Zarząd proponuje, aby w 2019 roku wyremontować cztery

z dziewięciu zejść, które są w najgorszym stanie.

4. Zadaszenia zejść do garaży

Pani prezes Kamińska zapytała, czy zadaszenie wykonane ze szkła da gwarancję, że wiatr nie będzie wpychał wody na schody? **Pan Janusz Targowski** poinformował, że blaszane daszki w wielu miejscach nie pokrywają schodów (nad pierwszym stopniem nie ma dachu) i w jego ocenie, jeśli zadaszenie zostanie wysunięte przynajmniej pół metra poza krawędź pierwszego stopnia, to efekt będzie widoczny. Żadne zadaszenie nie wyeliminuje „wpychania wody” całkowicie, ponieważ taki efekt można byłoby osiągnąć stawiając ścianę lub szklane drzwi.

Pan Stanisław Cywiński zwrócił uwagę, że jest zima i właściciele tarasów i balkonów powinni zostać zmobilizowani do ich sprzątnięcia i usuwania z nich śniegu. **Pani prezes Kamińska** przypomniała, że wszystkie balkony i tarasy zostały wyremontowane i, że Zarząd proponował ustalenie odrębnej stawki funduszu remontowego dla balkonów i tarasów z przeznaczeniem na kolejne remonty.

Po dyskusji, podczas której omówiono sposoby finansowania remontów balkonów **p. Michał Adamski** zaproponował, aby na następne zebranie Zarząd przygotował propozycję wyliczeń, która będzie podstawą do dalszej dyskusji i zajęcia stanowiska przez Radę Nadzorczą.

Ponadto Rada Nadzorcza zaleciła, aby w planie remontów na rok przyszły umieścić wykonanie następujących robót:

- 1) remont 20 kominków wentylacyjnych w patio I i patio II,
- 2) wymianę zadaszeń zejść do garaży w patio II (szkło),

5. Pozostałe sprawy wynikające z wizji lokalnej osiedla w dniu 22 listopada 2018 r.

- 1) Rada Nadzorcza zaleciła, aby w planie remontów na rok przyszły umieścić remont dwóch tarasów (jeden należący do Spółdzielni i jeden dotychczas nie remontowany).
- 2) W tym punkcie porządku obrad omówiona została sprawa zlecenia wykonania studium możliwości montażu wind zewnętrznych. W związku z tym, że warunki techniczne nie pozwalają na montaż wind ustalono, że jeśli zajdzie taka potrzeba na półpiętrach zostaną zamontowane składane ławeczki.

Ad 6.

Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem – wnioski zgłoszone do Komisji Wnioskowej.

Wniosek nr 1 – p. Weronika Fernandes

Wnioskuje o:

1. Zwiększenie uposażeń pracowników naszej Spółdzielni (niezależnie od formy zatrudnienia) o tyle procent, ile wynosił wzrost średnich płac w Warszawie wg danych Głównego Urzędu Statystycznego, od momentu ostatniej podwyżki, którą otrzymała dana osoba lub od momentu jej zatrudnienia, jeśli nie otrzymała dotychczas podwyżki.
2. Zobowiązanie Rady Nadzorczej i Zarządu do dokonywania rewaloryzacji uposażeń pracowników według powyższego schematu, co rok.

Ustalono, że zgodnie z kompetencjami Rada zajmie się tym tematem.

Wniosek nr 2 – p. Janusz Targowski

Wnioskuje o: oznaczyć klatki schodowe literami A, B, C, D itd. lub cyframi 1, 2, 3 itd., co ułatwi identyfikację klatek osobom odwiedzającym.

Ustalono, że klatki schodowe zostaną oznaczone numerami (np. „Klatka nr 1”). Wniosek został przekazany do realizacji przez Zarząd.

Wniosek nr 3 – pp. Bożena i Jacek Dobrowieccy

Wnoskujemy o wprowadzenie do statutu zapisu, że członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje wyłącznie społecznie tzn. nie pobierają żadnego wynagrodzenia.

Ustalono, że jest to wniosek do Walnego Zgromadzenia. Wniosek w tej sprawie był głosowany i został odrzucony na ostatnim Walnym Zgromadzeniu.

Wniosek nr 4 – p. Jacek Dobrowiecki

Wnoskuję o podniesienie opłat za użytkowanie lokalu 10-krotnie w przypadku ujawnienia, że lokal mieszkalny jest wykorzystywany do działalności usługowej. Opłatą tą należy obciążyć osobę posiadającą własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Uzasadnienie: lokale mieszkalne powinny być wykorzystywane wyłącznie na cele mieszkalne.

Ustalono, że wniosek jest bezprzedmiotowy. Wyrok Sądu Najwyższego z 2007 r. w tej sprawie mówi, że opłaty muszą być oparte na kalkulacjach kosztów.

Wniosek nr 5 – Jolanta Górka – Dusińska

Wnoskuję o skuteczne zamknięcie dostępu do śmietnika dla osób postronnych (zbieraczy puszek) poprzez zamontowanie drzwi i zamka, a jeśli nie będzie to możliwe, to proszę o likwidację śmietnika przy nr 13. W przyszłości należałoby objąć monitorowaniem rejon furtki i śmietnika.

Ustalono, że pozycja zostanie przyjęta do planu remontów Spółdzielni.

Ad 7.

Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński stwierdził, że nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

Ad 8.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 30 stycznia br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy bieżące oraz uchwalenie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, w tym planu remontów na rok 2019.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

Pan Marek Murawski wrócił do sprawy urządzenia poczekalni dla interesantów w biurze Spółdzielni i stwierdził, że problem jest znacznie szerszy, ponieważ Rada Nadzorcza powinna zastanowić się nad sposobem pozyskania środków finansowych na dalsze inwestycje i remonty Spółdzielni (zaproponował inwestycję np. na terenie obecnego boiska, a także przyjęcie wieloletniego planu remontów). **Pan Tomasz Wiśniewski** zaproponował, aby dodatkowe pomieszczenie dla Spółdzielni pozyskać rozbudowując istniejące biuro (przeszklone pomieszczenie), a w celu pozyskania środków na remonty podwyższyć stawkę na fundusz remontowy. Zwolennikami podwyższenia stawki na remonty byli także **p. Michał Adamski** i **p. Anna Wiench**. **Pan Stanisław Cywiński** poruszył sprawę zamknięcia osiedla i monitoringu. **Pani prezes Kamińska** poinformowała, że po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu remontów na rok 2019, Zarząd przygotowuje plan remontów na najbliższe pięć lat. **Pan Michał Adamski** poinformował, że na najbliższe zebranie Rady Nadzorczej postara się przygotować projekt systemu monitoringu osiedla.

Innych spraw wniesionych nie było.

Pani prezes Teresa Kamińska i **zastępca prezesa p. Jerzy Brzozowski** opuścili zebranie.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 10.

Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że w tym punkcie porządku obrad będzie rozpatrywana sprawa podwyżek dla Zarządu.

W wyniku dyskusji 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 następnym posiedzeniu. Podstawą do przygotowania projektu uchwały będą ustalenia na dzisiejszym zebraniu.

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 12 grudnia 2018 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 2 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.