

Protokół przyjęty na zebraniu RN 27 czerwca 2019 r.

**Protokół nr 5/V/2019**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 22 maja 2019 r.**

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

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

*Lista obecności stanowi zał. nr 1 do oryginału protokołu.*

**Ad 1.**

**Otwarcie obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 22 maja 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 obecni byli 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 następujący 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 4/IV/2019 z posiedzenia Rady w dniach 17 i 24 kwietnia 2019 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie spraw związanych z remontami.
6. Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2018 r.
7. Omówienie i przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od października 2018 r. do maja 2019 r.
8. Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem zwołanym na 12 czerwca 2019 roku, w tym omówienie projektów uchwał oraz informacja Zarządu nt. sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2018.
9. Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
10. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

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

### Ad 3.

#### **Przyjęcie protokołu nr 4/IV/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniach 17 i 24 kwietnia 2019 r.**

Na wniosek **p. Anny Wiench i p. Wojciecha Kamińskiego** w pkt 5 dopisano, że „w ocenie Zarządu” współpraca z p. Grzankowskim układała się dobrze i nie było zastrzeżeń do wykonawstwa.

Na wniosek **p. Janusza Targowskiego** zmieniono treść w dwóch miejscach w pkt 5. W pierwszym akapicie dodano ostatnie zdanie w brzmieniu: „Wyjaśniono, że generalny wykonawca p. Jarosław Grzankowski zleci wykonanie szklanych zadaszeń wyspecjalizowanemu w takich robotach podwykonawcy”. Natomiast zapis dotyczący wyniku dyskusji otrzymał brzmienie: „W wyniku dyskusji przyjęto określone ustalenia dotyczące technologii wykonania remontu, a p. Janusz Targowski zobowiązał się do przekazania projektantowi zmian w projekcie zaproponowanych przez członków Rady Nadzorczej. Projekt, po dokonaniu zmian ma zostać przez Zarząd przekazany wykonawcy”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 8 głosów „za” przyjęła z poprawkami protokół nr 4/IV/2019 z posiedzenia w dniach 17 i 24 kwietnia 2019 r.

### Ad 4.

#### **Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.**

**Pani prezes Teresa Kamińska** poinformowała, że najistotniejsze informacje dotyczą sprawozdania z działalności Spółdzielni. Omówiła przygotowane przez Zarząd sprawozdanie, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji finansowej Spółdzielni.

Poinformowała, że na 31 grudnia 2018 r. sytuacja przedstawiała się następująco: przychody z działalności gospodarczej – 81.925 zł, w tym przychody finansowe z tytułu odsetek – 74.666,28 zł. Zysk netto - 62.377,28 zł.

Bilans sporządzony na 31 grudnia 2018 r. zamyka się po stronie pasywów i aktywów sumą 47.175.39616 zł. Rachunek zysków i strat wykazuje kwotę zysku netto 62.377,28 zł.

Kwota 87.156,03 zł to nadwyżka kosztów nad przychodami na podstawowej działalności GZM. Strata na działalności podstawowej spowodowana jest wzrostem kosztów – wydatków na usunięcie awarii i pracami nieprzewidzianymi (21.000 zł), jak również wzrostem kosztów dozoru osiedla i wydatków na konserwację zieleni. Nastąpił także znaczący wzrost kosztów eksploatacji dźwigów o 12.453 zł, w pozycjach naprawy i energia elektryczna, który w części zostanie pokryty przez wzrost opłat w roku 2019, a w części rezerwą z lat poprzednich przeznaczoną na remonty dźwigów.

Aktywa finansowe Spółdzielni – 3.738.935,22 zł.

Koszty remontów – 419.079,05 zł, przy naliczeniu czynszu 390.484 zł. W roku 2018 wykonano prace remontowe na łączną kwotę 419.079,05 zł przy planowanej 673.600 zł. Dofinansowanie z funduszy wspólnych Spółdzielni wyniosło 28.595,05 zł.

Zaległości czynszowe – 186.928,74, z czego kwota 42.960,31 zł dotyczy rozliczenia mediów, które są spłacane do końca kwietnia następnego roku. Długi członków wobec Spółdzielni – 143.840,69 zł spłacane są w ratach lub dochodzone na drodze sądowej lub komorniczej. Zaległości krótsze niż trzy miesiące – 9.954 zł.

### Ad 5.

#### **Omówienie spraw związanych z remontami.**

- **Pan Jerzy Brzozowski** odpowiadając na pytanie p. Marka Murawskiego, czy biorąc pod uwagę fakt, że bardzo późno odbył się wybór wykonawców, istnieje zagrożenie nie wykonania planu remontów stwierdził, że pomimo wprowadzonych zmian dotyczących zadaszeń i kominów wentylacyjnych Spółdzielnia jest w stanie wykonać zaplanowane roboty. **Pani Teresa Kamińska** w uzupełnieniu poinformowała, że 23 maja planowane jest spotkanie z wykonawcą. W ocenie Zarządu należy szybko przystąpić do robót związanych z kominkami wentylacyjnymi, ponieważ

należy także wykonać odwodnienia przy bramach garażowych. Dodatkowo firma zajmująca się robotami brukarskimi kończy prace na zewnątrz i będzie mogła przystąpić do robót wewnątrz budynków.

- **Pan Jerzy Brzozowski** odpowiadając p. Markowi Murawskiemu na pytanie, która z prac remontowych jest najbardziej długotrwała stwierdził, że jest to remont zejść do garaży. Ustalono, że Spółdzielnia otrzyma kosztorys inwestorski jednego zadania na podstawie, którego będą realizowane pozostałe zejścia.
- **Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił informację nt. realizacji planu remontów na rok 2019 i poinformował, co następuje: trwają prace związane z przełożeniem kostki brukowej (zawansowanie ponad 50%), pod koniec maja lub na początku czerwca br. powinny rozpocząć się prace związane z wymianą kominków wentylacyjnych w garażach. Odnośnie wymiany źródeł światła, to na klatkach schodowych zamontowane są czujniki ruchu, a w najbliższym czasie będą instalowane obudowy i lampy docelowe.
- Odnośnie zgłaszania przez mieszkańców usterek na balkonach i tarasach, po zsumowaniu okazało się, że usterki na loggiach zgłosiło 37 mieszkańców i są to: elementy metalowe balustrad plus słupki (łuszczenie farby lub rdza – 12 szt.), luźne płytki (6 szt.), pęknięte płytki (3 szt.), zacieki i zabrudzenia od strony wewnętrznej balustrad (3 szt.), obróbki blacharskie i oznaki rdzewienia (3 szt.), wymiana lub uzupełnienie fug (6 szt.), czoło balkonów i odpadające tynki (2 szt.), złuszczenie farby na parapetach (3 szt.), zacieki na suficie (3 szt.), rozszczelnienie tynku na suficie i rynny (2 szt.), uszkodzenie gniazdka (2 szt.). Usterki na tarasach zgłosiło 17 mieszkańców i są to: luźne płytki (13 szt.), wymiana płytek (1 szt.), czoło tarasu (5 szt.), miejscowe ubytki fug (7 szt.), brak spadku na tarasie (2 szt.), remont całego tarasu (1 szt.). Część mieszkańców z różnych powodów nie zgłosiła usterek.
- **Pani Teresa Kamińska** odpowiadając na uwagę p. Jacka Kruka dot. zamalowania graffiti wykonanego na ścianie trafostacji usytuowanej bliżej ulicy Niedzielskiego, a także naprawienia ściany z drzwiami, na której odchodzi farba stwierdziła, że malowanie elewacji nie ma sensu, ze względu na to, że pęka. Spółdzielnia planuje większy remont polegający na położeniu siatki i cienkowarstwowego tynku.

## Ad 6.

### Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2018 r.

**Przewodniczący RN** poinformował, że p. Marek Murawski spotkał się z księgową p. Bogusławą Pawłowską i omówił sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018. Następnie w dniu 15 maja br. zwołał zebranie komisji rewizyjnej, podczas której przekazał wyniki rozmów i ustaleń. Komisja Rewizyjna przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. Marek Murawski** poinformował, że 15 maja br. odbyło się spotkanie Komisji poświęcone omówieniu sprawozdania finansowego. W spotkaniu uczestniczyli wszyscy członkowie Komisji, p. T. Kamińska oraz p. Bogusława Pawłowska.

Ustalenia Komisji zostały zawarte w notatce ze spotkania w sprawie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r. *stanowiącej zał. nr 3 do oryginału protokołu*. Pan Murawski omówił wszystkie najistotniejsze ustalenia Komisji i poinformował, że Komisja Rewizyjna stwierdziła, iż poza drobnymi uwagami i przy założeniu, że wszystkie informacje istotne dla oceny prawidłowości sprawozdania finansowego zostały w trakcie spotkania przekazane, można uznać, że sprawozdanie finansowe zostało przygotowane prawidłowo.

Po przedstawieniu informacji przez p. Marka Murawskiego wywiązała się dyskusja, w której p. Jacek Kruk zadał kilka pytań na interesujące go tematy, tzn.: wartość początkowa budynków oraz stawki amortyzacji na garaże podziemne (4,5%).

Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę pozytywną opinię Komisji Rewizyjnej w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za rok 2018.

#### **Ad 7.**

#### **Omówienie i przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od października 2018 r. do maja 2019 r.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że przed zebraniem członkowie Rady Nadzorczej otrzymali projekt sprawozdania.

Uwagi do przedstawionego projektu zgłosili:

- **Pan Tomasz Wiśniewski**, który zaproponował, aby na str. 3 wyraz: „likwidacja” kominków wentylacyjnych zastąpić wyrazem „remont”, a także, aby na ostatniej stronie przeredagować zapis dotyczący śmietnika – z zapisu musi jednoznacznie wynikać, że możliwy jest remont śmietnika, a nie jego likwidacja.
- **Pani Anna Wiench** zaproponowała przeredagowanie zapisu na str. 3 dot. zamknięcia ulicy Zgrupowania Żmija, a także doprecyzowania zapisu na ostatniej stronie (wnioski) nt. pozyskania środków na remonty.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła z poprawkami sprawozdanie ze swojej działalności w okresie od października 2018 do maja 2019 r. *stanowiące zał. nr 4 do oryginału protokołu.*

#### **Ad 8.**

#### **Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem zwołanym na 12 czerwca 2019 roku, w tym omówienie projektów uchwał oraz informacja Zarządu nt. sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2018.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że 12 czerwca br. ze względu na obowiązki zawodowe najprawdopodobniej nie będzie mógł uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. W związku z tym poprosił wiceprzewodniczącą o prezentację sprawozdania z działalności Rady, a przewodniczących komisji Rady o wsparcie tej prezentacji, w szczególności o udzielanie odpowiedzi na pytania członków Spółdzielni.

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że oprócz spraw proceduralnych porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje przyjęcie sprawozdań (finansowe, Zarządu z działalności, Rady Nadzorczej z działalności), udzielenie absolutorium członkom Zarządu, oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, a także pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

#### **Ad 9.**

#### **Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.**

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

**Pan Marek Murawski** poinformował, że wszystkie informacje przekazał przy omawianiu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.

**Pan Stanisław Cywiński** poinformował, że członkowie Komisji Technicznej na bieżąco (pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej) kontaktują się z Zarządem w sprawach remontów.

#### **Ad 10.**

#### **Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.**

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 27 czerwca br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, sprawy remontowe, sprawy wynikające z Walnego Zgromadzenia, w tym wnioski zgłoszone przez członków do Komisji Wnioskowej.

## **Ad 11.**

### **Sprawy wniesione.**

**Pan Michał Adamski** przypomniał, że Rada Nadzorcza miała się zastanowić nad zamknięciem osiedla na stałe (brama wjazdowa), co oznacza zamknięcie bramy i furki oraz podniesienie szlabanu na stałe. Po modernizacji domofonów każdy mieszkaniec na swój kod i „pikacz”, co znacznie ułatwi wejście na osiedle przez bramę główną.

**Pan Wojciech Kamiński** stwierdził, że nie widzi powodu, aby głosować ten wniosek, ponieważ jest to decyzja administracyjna Zarządu.

**Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że mieszkańcy zostaną poinformowani o tym, iż brama główna zostanie zamknięta na stałe, że został zainstalowany „system SOS” (wjazd dla karet, policji i straży pożarnej), a także, że osiedle nadal będzie chronione. Informacja będzie zawierała także numer telefonu do pracownika ochrony.

**Pan Michał Adamski** poruszył także sprawę informowania mieszkańców o sposobie właściwego segregowania nieczystości stwierdzając, że przy śmietnikach powinna zostać umieszczona stosowna informacja na ten temat.

**Pani Anna Wienc** stwierdziła, że do tematu należy wrócić dopiero wtedy, kiedy do Spółdzielni zostaną dostarczone odpowiednie – nowe pojemniki. Zobowiązała się także do tego, że kiedy będzie możliwa zgodna z obowiązującymi przepisami segregacja śmieci dostarczy do Spółdzielni ulotki w takiej ilości, aby każdy mieszkaniec otrzymał informację do skrzynki pocztowej.

Innych spraw wniesionych nie było.

## **Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.**

### **Ad 12. Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.**

Druga część posiedzenia nie była realizowana.

## **Ad 13.**

### **Zakończenie zebrania.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i zakończył obrady w dniu 22 maja 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

### Załączniki do oryginału protokołu: 4 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Notatka ze spotkania Komisji Rewizyjnej w dniu 15 maja 2019 r. dot. sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM Piaski „D” w okresie od października 2018 r. do maja 2019 r.