

Protokół przyjęty na zebraniu RN 13 listopada 2019 r.

Protokół nr 8/X/2019

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”

w dniu 09 października 2019 r.

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

Nieobecny usprawiedliwiony członek Rady p. 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 posiedzenia.

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 09 października 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 obecnych było sześcioro 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.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych” i „wstrzymujących” 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 7/IX/2019 z posiedzenia Rady w dniu 04 września 2019 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie spraw bieżących związanych z remontami, w tym realizacja zaleceń Rady Nadzorczej z 04 września 2019 r.
6. Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 8 miesięcy 2019 r.
7. Omówienie wstępnych założeń do planu remontów na rok 2020.
8. Omówienie wstępnych założeń do planu gospodarczo-finansowego na rok 2020.
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 7/IX/2019 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 04 września 2019 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” bez uwag przyjęła protokół nr 7/IX/2019 z posiedzenia w dniu 04 września 2019 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani prezes **Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:

- Podwyżki opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

Spółdzielnia otrzymała faktury za ciepło, z których wynika, że w każdej pozycji nastąpiła podwyżka o 6%. W związku ze wzrostem płacy minimalnej od 01 stycznia 2020 roku, o 3 zł/h wzrosła stawka za ochronę osiedla. Do Spółdzielni wpłynęły korekty ceny prądu za trzy miesiące (ok. 4.600 zł), ale nie wiadomo, czy kwota ta zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat, czy też zwrócona Spółdzielni.

- Instalacja automatycznego podlewania zieleni na terenie Spółdzielni.

Zarząd zebrał wstępne oferty od firm oferujących tego typu usługi. Z zebranych informacji wynika, że koszt takiego przedsięwzięcia zamyka się kwotą od 10 do 15 zł za metr kwadratowy powierzchni. Propozycja Zarządu jest taka, aby prace wykonać dwuetapowo tzn. najpierw patia wewnątrz osiedla za kwotę ok. 60 tys. zł, a następnie w miarę potrzeb i możliwości tereny zewnętrzne.

- Montaż oświetlenia LED na klatkach schodowych, malowanie klatek i ułożenie światłowodów przez firmę Orange.

Oświetlenie zostało zakupione i Zarząd chciałby, aby było montowane na wybranych ekranach zakrywających liczniki. Z tematem wymiany oświetlenia wiąże się temat malowania klatek schodowych i propozycja firmy Orange dotycząca ułożenia światłowodów na klatkach. Problem polega na tym, że aby wykorzystać światłowód jako nośnik przepływu musi on wejść do mieszkań, a kolejny problem polega na tym, że w starych szachtach tylko część pozwala na to, aby się przez nie przebić i dołożyć światłowód. Po sprawdzeniu szacunek jest taki, że w patio z drzewem tylko trzy klatki pozwalają na ułożenie światłowodu w szachcie, a w drugim patio taką możliwość daje 20% lokali. Firma Orange przedstawiła projekt, który został zaakceptowany przez Spółdzielnię. Montaż światłowodów w lokalach będzie się odbywał na indywidualne zgłoszenia mieszkańców.

Pani prezes Kamińska zaprezentowała członkom Rady Nadzorczej dwa rodzaje drewnianych zabudów zakrywających liczniki, przy czym zarekomendowała jeden z nich, najbardziej zbliżony do koloru drzwi wejściowych na klatkach schodowych. Poinformowała także, że planuje się wykonanie dwóch, a nie jednej zabudowy na piętrze.

Podczas dyskusji Rada Nadzorcza dyskutowała nt. kosztów tego przedsięwzięcia, a także sposobu wykonania zabudów.

W wyniku dyskusji ustalono, że na próbę zostaną wykonane zabudowy w jednej klatce schodowej, przy założeniu, że płyty zostaną zamówione w firmie zewnętrznej, a montaż zostanie wykonany siłami własnymi Spółdzielni.

W ramach dyskusji i pytań do Zarządu **p. Janusz Targowski** zwrócił uwagę, że jedno z urządzeń siłowni zewnętrznej jest popsute, co grozi wypadkiem podczas jego użytkowania. Zaproponował, aby zabezpieczyć je w sposób uniemożliwiający dalsze użytkowanie lub naprawić.

Ad 5.

Omówienie spraw bieżących związanych z remontami, w tym realizacja zaleceń Rady Nadzorczej z 04 września 2019 r.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił następujące informacje:

1. Prowadzone są prace przy czterech zejściach do garaży - montowane są szkła. Prowadzone są także prace związane z wnętrzem wejścia do garażu - zerwano tynki i farby. Kosz robót przy jednym zejściu to kwota 12 tys. zł. W tym roku także zostanie przełożona kostka przy zejściach do garaży. Przy klatce nr 12 należy rozwiązać temat odwodnienia. Prace (w jednym patio) zostaną zakończone do końca 2019 r.
2. Spółdzielnia zrezygnowała z wykonania studzienek na patiach, a środki na ten cel proponuje przeznaczyć na wymianę instalacji zimnej wody.
3. W związku z tym, że przy zadaszeniach zejść do garaży szkło zostało wydłużone do 20 cm, w tej pozycji planu remontów prawdopodobnie koszty mogą zostać przekroczone. Z kosztorysów powykonawczych wynika, że przekroczenie nastąpi także w pozycji remont tarasów.

Przewodniczący RN poprosił członków Komisji Technicznej o uwagi dotyczące prowadzonych prac remontowych.

Pan Janusz Targowski poprosił o dopilnowanie, aby wykonawca przy zejściach do garaży nie stosował gipsu. **Pan Jerzy Brzozowski** wyjaśnił, że z całą pewnością nie jest to gips. Jest to tynk systemowy zewnętrzny. **Pan Marek Murawski** zwrócił uwagę, że garaż jest brudny i trzeba o tym powiedzieć wykonawcy.

4. Odnośnie realizacji zaleceń Rady Nadzorczej z 04 września 2019 r.
 - Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych – oświetlenie LED z czujnikami ruchu – wymiana oświetlenia zostanie powiązania z montażem płyt.
 - Kosztorys wymiany instalacji zimnej wody – Spółdzielnia zawarła umowę z firmą „TWÓR” na kwotę 7.200 zł na wykonanie projektu budowlanego wykonawczego poziomów przewodów rozprowadzających instalacji zimnej wody oraz projektu budowlanego rozdzielania instalacji wodociągowej przeciwpożarowej i instalacji wodociągowej bytowej oraz montażu zaworu pierwszeństwa. W przypadku pożaru pierwszeństwo ma woda do akcji ratunkowej, a nie woda w mieszkaniach. Montaż takiego zaworu wynika z obowiązujących przepisów. Kwota 7.200 zł obejmuje wykonanie kosztorysu inwestorskiego, wykonawczego i ofertowego, a także zdalny nadzór autorski bez limitu ilościowego oraz udział w spotkaniach i koordynacjach na budowie (3 wizyty).
 - Przegląd i oszacowanie kosztów wymiany dachów (blacha i więźba dachowa) opinia techniczna dotycząca pokrycia dachowego sporządzona przez inspektora nadzoru p. Dariusza Szymańskiego *stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu*. Z opinii jednoznacznie wynika, że przy wykonywaniu systematycznie prac konserwacyjnych pokrycie dachowe powinno wytrzymać jeszcze ok. 10 lat.

Przyjmując do wiadomości przedstawioną ocenę techniczną Rada Nadzorcza zaleca, aby inspektor nadzoru przedstawił informację nt. szacunkowych kosztów oczyszczenia i malowania dachów.

5. Do Zarządu i Rady Nadzorczej wpłynęło pismo od członkini Spółdzielni w sprawie ponownego ułożenia płytek na tarasie.

Pan Jerzy Brzozowski wyjaśnił, że jest to taras o powierzchni ok. 30 m², przy czym połowa płytek nadaje się do przełożenia. Prace były wykonane w roku 2006 i wg użytkowniczki zostały wykonane wadliwie. Płytki zaczęły podnosić się w ubiegłym roku. **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że jej zdaniem Spółdzielnia powinna definitywnie zamknąć temat naprawy nawierzchni balkonów i tarasów.

W wyniku dyskusji ustalono, że taras należący do lokalu 11 zostanie naprawiony siłami własnymi Spółdzielni.

Ad 6.

Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 8 miesięcy 2019 r.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że wykonanie planu gospodarczo- finansowego Spółdzielni za osiem miesięcy *stanowiącego zał. nr 4 do oryginału protokołu* wynosi 64,57%. Na następnym posiedzeniu zostanie przygotowany projekt planu na rok 2020.

Ad 7.

Omówienie wstępnych założeń do planu remontów na rok 2020.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił wstępne założenia do planu remontów na rok 2020 *stanowiące zał. nr 5 do oryginału protokołu*.

1. Ulica Zgrupowania Żmija (jezdnia, chodniki) – wymiana płyt, położenie nowych, przełożenie kostki – planowana kwota 66.000 zł.
Ustalono, że z ostateczną decyzją w tej sprawie należy poczekać do czasu ustalenia, czy ulica będzie należała do Spółdzielni. Prawdopodobny termin wydania decyzji przez Urząd to max. 31 grudnia 2019 r.
2. Wymiana instalacji zimnej wody w patio I i II – planowana kwota 240.000 zł.
Ustalono, że prace będą wykonane w jednym patio.
3. Nawodnienie osiedla w patio I i II – planowana kwota 88.000 zł.
Decyzja w sprawie uwzględnienia tej pozycji w planie nie została podjęta.
4. Monitoring osiedla (całe osiedle, 28 kamer) – planowana kwota 80.000 zł.
Ustalono, że nie jest to priorytet.
5. Remont zadaszeń zejść do garaży i wewnątrz zejść (5 szt.) – planowana kwota 250.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
6. Naprawa płytek elewacyjnych – planowana kwota 3.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
7. Naprawy i malowanie miejsc postojowych w garażach – planowana kwota 2.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
8. Kominki wentylacyjne w garażach (8 szt.) – planowana kwota 53.600 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
9. Malowanie elementów metalowych – planowany koszt 2.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
10. Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia – planowany koszt 90.000 zł.
Ustalono, że propozycja powinna zostać doprecyzowana.
11. Remont stropów garaży – tarasy ZG III (4 lokale) – planowany koszt 121.600 zł.
Ustalono, że nie jest to priorytet.
12. Klatki schodowe 30 szt. (malowanie, naprawa tynków) – planowany koszt 450.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020. Ustalono, że należy przeanalizować koszty i rodzaj materiałów. Proponowany przez inspektora nadzoru rodzaj farby jest nieadekwatny do potrzeb.
13. Zabudowy wnęk w klatkach schodowych – planowany koszt 90.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
14. Wymiana oświetlenia zewnętrznego (55 szt.) – planowany koszt 49.500 zł.
Ustalono, że nie jest to priorytet.

15. Przegląd dachów w patio I i patio II – planowany koszt 8.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
16. Roczny przegląd ogólnobudowlany – planowany koszt 7.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
17. Remont trafostacji – planowany koszt 13.800 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
18. Foliowanie okien od strony południowej – planowany koszt 100.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020, z zastrzeżeniem, że będą to tylko dwie klatki za kwotę 25.000 zł.
19. Schody zewnętrzne obok Spółdzielni – planowany koszt 23.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
20. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych – planowany koszt 2.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.
21. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące (konserwator) – planowany koszt 63.000 zł.
Pozycja powinna znaleźć się w planie na rok 2020.

Ad 8.

Omówienie wstępnych założeń do planu gospodarczo-finansowego na rok 2020.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że w planie remontów zostaną uwzględnione wszystkie pozycje, o których już wiadomo, że wzrosną, ale nie wiadomo o ile. Będą także uwzględnione te pozycje, o których wiadomo, że będą niższe, ale także nie wiadomo o ile. Przypomniała, że projekt planu zostanie przygotowany jeszcze w tym roku, a Rada Nadzorcza może w każdym momencie uchwalić korektę planu.

Ad 9.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

1. Ustalono termin następnego zebrania Rady Nadzorczej na 13 listopada br. godz. 18.00.
2. Przedmiotem obrad zebrania będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni oraz sprawy finansowe i remontowe.

Ad 10.

Sprawy wniesione.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że w jednej z klatek schodowych zamontowano dwie kamery. Powodem montażu kamer było to, że od pewnego czasu na klatce ktoś załatwia potrzeby fizjologiczne (sika).

Innych spraw wniesionych nie było.

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Ad 11.

Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

Podczas wewnętrznego posiedzenia Rady Nadzorczej, które nie było protokołowane Rada Nadzorcza omówiła sposób sporządzania przez Zarząd planów remontowych (rocznych i wieloletnich). Ponadto

po raz kolejny przedyskutowano celowość remontów balkonów i tarasów na koszt Spółdzielni. Zaleceń dla Zarządu nie sformułowano.

Ad 12.

Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany. Podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i zakończył obrady w dniu 09 października 2019 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 5 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Opinia techniczna dotycząca pokrycia dachowego sporządzona przez inspektora nadzoru p. Dariusza Szymańskiego.
4. Wykonanie planu gospodarczo-finansowego SM Piaski „D” za osiem miesięcy 2019 r.
5. Wstępne założenia do planu remontów na rok 2020.