

Protokół przyjęty na zebraniu RN 12 grudnia 2018 r.

Protokół nr 2/XI/2018

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”

w dniu 14 listopada 2018 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 otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej p. Wojciech Kamiński, który powitał wszystkich 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.

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 obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów nr:
 - 10/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 16 października 2018 r. (poprzednia kadencja);
 - 1/X/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 października 2018 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Omówienie wykonania planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni za III kw. 2018 r.
6. Omówienie spraw remontowych.
7. Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem.
8. Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.
9. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do dokonywania czynności prawnych pomiędzy członkami Zarządu a Spółdzielnią.
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 zebrania.

Ad 3.

Przyjęcie protokołów nr:

10/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 16 października 2018 r. (poprzednia kadencja);

1/X/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 października 2018 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła protokół nr 10/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16 października 2018 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła protokół nr 1/X/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24 października 2018 r.

Ad 4.

Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani prezes Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Działania Spółdzielni związane z ustawą o RODO – przekazano informację mieszkańcom o tym, że Spółdzielnia przetwarza ich dane osobowe, że mają prawo ich poprawiania itp. Dodatkowo od firm współpracujących ze Spółdzielnią zebrano oświadczenia o zachowaniu poufności. Kończy się porządkowanie archiwum, ponieważ zgodnie z przepisami musi to być zabezpieczone i zamknięte pomieszczenie służące tylko i wyłącznie przechowywaniu dokumentów. Zlikwidowano wszystkie przedawnione dokumenty, w tym dokumenty dotyczące inwestycji Piaski „D” z lat 1993 – 2003. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali szczegółową informację nt. zlikwidowanych i pozostawionych w archiwum dokumentów.

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.

Po dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła wrócić do tego tematu na jednym z następnych zebrań. Zwrócono uwagę, że kluczową kwestią w tej sprawie jest oszacowanie kosztów przedsięwzięcia.

2. Zarząd ma wiedzę o podwyżkach cen ciepła i energii elektrycznej o ok. 60%. Biorąc pod uwagę, że obecnie koszty energii w częściach wspólnych stanowią kwotę ok. 50 tys. w skali roku, w przyszłości podwyżka znacząco wpłynie na koszty utrzymania lokali.

W wyniku dyskusji ustalono, że przy tak dużych podwyżkach należy szukać oszczędności i nowych rozwiązań (wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na oświetlenie ledowe i dokończenie wymiany oświetlenia w garażach). Ustalono, że do tematu oszczędności Rada Nadzorcza wróci przy uchwalaniu planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2019.

3. Sprawy sądowe:

- W dniu 22 października br. odbyła się rozprawa sądowa z powództwa Spółdzielni przeciwko MPWiK. Biorąc pod uwagę wycenę biegłej sądowej, która oszacowała roszczenia na kwotę 120 tys. zł Spółdzielnia będzie występowała z powództwem w tej sprawie do Sądu Okręgowego.
- Spółdzielnia oczekuje na zgodę sądu i wyznaczenie terminu egzekucji z lokalu największej dłużniczki Spółdzielni (ponad 50 tys. zł). W sprawie kolejnych dłużniczek (dług ponad 20 tys. zł plus odsetki i koszty sądowe) zapadł wyrok dotyczący części długu w wysokości 12 tys. zł plus odsetki i koszty sądowe. Dłużniczka zaczęła spłacać dług, ale wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane są na odsetki i pozostałe koszty. Kolejny dłużnik (ponad 50 tys. zł) zawarł ze Spółdzielnią ugodę i regularnie spłaca zaległości i opłaty bieżące.

4. Sprawy remontowe:

Pani prezes Kamińska zaproponowała ustalenie terminu spotkania mającego na celu wizję osiedla pod kątem konieczności wykonania najpilniejszych robót remontowych, co jest niezbędne przed uchwaleniem planu remontów na rok 2019.

Pan Stanisław Cywiński poruszył sprawę wymienionej/przełożonej kostki Bauma na zjazdach/wjazdach do garaży. W czasie wizji osiedla należy dokładnie przyjrzeć się takim elementom jak odprowadzenie wody i studzienki rewizyjne.

Pan Janusz Targowski zwrócił uwagę na konieczność zajęcia stanowiska w sprawie remontu zejść do garaży.

Pan prezes Brzozowski przedstawił członkom Rady projekt zadania zejść do garaży – ustalono, że omówienie projektu i wybór najkorzystniejszego rozwiązania powinno być przedmiotem obrad osobnego posiedzenia Rady.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że kolejnym bardzo istotnym problemem jest konieczność wymiany kominków wentylacyjnych. Poprzednia Rada Nadzorcza dyskutowała na ten temat na kilku posiedzeniach (do dyskusji włączył się także członek Spółdzielni p. Adam Matysiak proponując określone rozwiązania), ale niestety nie osiągnięto konsensusu. Sprawa jest na etapie poszukiwania rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych, tym bardziej, że zgodnie z opinią fachowców powodem zalewania garaży przez kominki wentylacyjne jest zły system odprowadzenia wody z tarasów. Zarząd przedstawi bliższe informacje w tej sprawie przy konstruowaniu planu remontów na przyszły rok.

Pani Teresa Kamińska stwierdziła, że podczas wizji lokalnej należy sprawdzić węzły cieplne i całą instalację, a także posadzki w garażach. Poinformowała, że w lutym 2016 roku poprzednia Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której zobowiązała Zarząd do utrzymania stawki funduszu remontowego w pozycji „garaże” dla członków Spółdzielni w wys. 1,00 zł i dla pozostałych w wys. 2,50 zł w okresie max. 24 miesięcy. Stwierdziła, że gdyby zdecydowano się na roboty związane z posadzkami w garażach i pokrycie ich żywicą, to termin obowiązywania uchwały należałoby przedłużyć. Kolejnym dużym remontem, nad którym należy się pochylić jest wymiana stalowych rur zimnej wody na dużych przekrojach w garażach („zarastanie” rur i zła jakość wody).

Ustalono, że wizja lokalna osiedla odbędzie się we czwartek 22 listopada 2019 r. o godz. 12.00.

5. Pani prezes Kamińska poinformowała, że na ukończeniu są roboty związane z montażem domofonów i o ile została rozwiązana sprawa wejścia na teren osiedla, ponieważ z każdej bramy można się dodzwonić do każdego mieszkania, to ustalenia wymaga sposób wjazdu na osiedle przez bramę główną.

Ustalono, że brama wjazdowa na osiedle zostanie zamknięta.

Ad 5.

Omówienie wykonania planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni za III kw. 2018 r.

Wykonanie planu gospodarczo - finansowego za trzy kwartały 2018 r. stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Wykonanie planu gospodarczo – finansowego po trzech kwartałach 2018 roku wynosi 74,40 %.

Członkowie Rady Nadzorczej przedyskutowali przedstawiony przez Zarząd materiał. W trakcie dyskusji Zarząd udzielił szczegółowych informacji w takich sprawach jak: korekta planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2018, wykonanie planu remontów, podatek od nieruchomości, wynagrodzenia bezosobowe, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej członków organów Spółdzielni, wzrost stawki ubezpieczenia majątku Spółdzielni, wynagrodzenie konserwatora, wysokość stawek eksploatacyjnych dla członków posiadających własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności.

Ad 6.

Omówienie spraw remontowych.

Sprawy remontowe zostały omówione w pkt. 4 porządku obrad.

Ad 7.

Omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem.

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej zostaną omówione wnioski zgłoszone do Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia. Przed zebraniem członkowie Rady otrzymają treść wniosków na piśmie.

Ad 8.

Informacje Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej jest to stały punkt porządku obrad, ale w związku z tym, że komisje nie odbyły swoich zebrań i jest to dopiero drugie posiedzenie Rady będzie realizowany od następnego posiedzenia.

Ad 9.

Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do dokonywania czynności prawnych pomiędzy członkami Zarządu a Spółdzielnią.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” podjęła uchwałę nr 4/XI/2018 w sprawie: upoważnienia członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie § 30 pkt 5 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Upoważnienia następujących członków Rady Nadzorczej:

1. Wojciecha Kamińskiego
2. Annę Wiench
3. Marka Murawskiego

do wykonywania czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/XI/2018 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

Ad 10.

Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 12 grudnia 2018 r. o godz. 18.00, a przedmiotem obrad zebrania będą sprawy proceduralne oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Ad 11.

Sprawy wniesione.

W tym punkcie porządku obrad Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła następujące ustalenia:

1. Zaproszenia i materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej będą przesyłane członkom Rady elektronicznie i w formie papierowej.
2. Protokoły z posiedzeń Rady będą zawierały zwięzłe omówienie poruszanych spraw, wnioski i ustalenia wynikające z dyskusji, a także treść podjętych uchwał.
3. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymają Regulamin Rady Nadzorczej.

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

Część II - posiedzenie zamknięte w gronie członków Rady Nadzorczej.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że zgodnie z życzeniem członków Rady Nadzorczej zebranie Rady będzie dzielone na dwie części tzn. na część ogólną i zamkniętą.

Ad 12.

Podsumowanie posiedzenia – wnioski, dodatkowe ustalenia.

W tym punkcie porządku obrad zebranie nie było protokołowane.

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 14 listopada 2018 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu: 4 szt.

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Wykonanie planu gospodarczo - finansowego za trzy kwartały 2018 r.
4. Uchwała nr 4/XI/2018.