

Protokół nr 5/2022
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 15 grudnia 2022 r.

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostało zwołane przez **przewodniczącego RN Wojciecha Kamińskiego** i odbyło się w siedzibie Spółdzielni w Warszawie przy ul. Zgrupowania Żmija 7.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecni członkowie Rady Nadzorczej: Paulina Podlasin i Michał Adamski.

Obecne osoby zaproszone: Zarząd: Teresa Kamińska i Jerzy Brzozowski.

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

Ad 1.

Otwarcie obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” otworzył przewodniczący RN **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.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili zastrzeżeń do prawidłowości zwołania zebrania.

Ad 2.

Przyjęcie porządku obrad.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła (bez uwag) porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 4/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 24 listopada 2022 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
5. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.
7. Rozpatrzenie propozycji Zarządu dot. uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” – podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w przedmiotowym Regulaminie.
8. Rozpatrzenie propozycji Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2023 r.
9. Rozpatrzenie propozycji Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2023 i zatwierdzenia wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych.
10. Sprawy wniesione.
11. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
13. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 4/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 24 listopada 2022 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 4/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24 listopada 2022 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że nie wpłynęły do niego żadne pisma i sprawy od mieszkańców, ale miała miejsce prośba jednego z członków Rady Nadzorczej o zbadanie sprawy płatności przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości za schody wewnętrzne. W związku z tym zwrócił się do przewodniczącej komisji rewizyjnej o to, aby we współpracy z p. T. Kamińską komisja zbadała tę sprawę.

Pani Ewelina Kucińska-Deres poinformowała, że w tej sprawie zwróciła się z zapytaniem do Zarządu. Pani prezes udzieliła informacji o sposobie naliczania podatku od nieruchomości – podatek co do zasady jest naliczany zgodnie z ustawą o podatkach lokalnych. Kwestią sporną są klatki schodowe. Podatek oblicza się w następujący sposób: schody i podesty na półpiętrach nie wchodzi do powierzchni wspólnych natomiast podesty przed wejściami do lokali (po konsultacjach z Urzędem Gminy) wliczane są do powierzchni wspólnych. Zarząd został poproszony o opinię prawną w tej sprawie. Radca prawny p. Rafał Wielgosz powołując się dodatkowo na wyrok Sądu w Rzeszowie potwierdza, że sposób obliczania podatku jest właściwy, natomiast podkreśla, że sporna może być przestrzeń korytarza łącząca lokale ze schodami. W ocenie prawnika część powierzchni stanowi poziomy ciąg komunikacyjny w ramach konkretnej kondygnacji i wyłączenie tej powierzchni z opodatkowania nie obroniłoby się.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że do 2016 r. opłatom podlegały powierzchnie użytkowe, a nie powierzchnie wspólne. W 2016 r. nastąpiła zmiana przepisów i Spółdzielnia otrzymała z Urzędu zawiadomienie, jakie powierzchnie należy wliczać do obliczenia podatku.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że sprawa wyniknęła ze spotkania, które miało miejsce w grupie technicznej i w trakcie dyskusji Zarząd poinformował, że za klatki schodowe płacony jest podatek. Ponieważ ustawa wyraźnie mówi, że za klatki schodowe się nie płaci podatków (definicja powierzchni użytkowej jest jednoznaczna i nie podlega żadnej interpretacji) stąd wyniknęła sprawa, aby to sprawdzić. Odpowiedzi, które otrzymała komisja rewizyjna są zgodne ze stanowiskiem zaprezentowanym na spotkaniu.

Pani Ewelina Kucińska-Deres w podsumowaniu dyskusji stwierdziła, że w ocenie komisji nie należy zmieniać sposobu rozliczania podatku od nieruchomości. Można byłoby oczywiście spróbować wyłączyć podesty z powierzchni wspólnej, ale mogłoby to wzbudzić wątpliwości Urzędu odnośnie zmniejszenia przyjętej do rozliczeń powierzchni. **Pan Dariusz Krześniak** dodał, że zaistniała sytuacja jest kwestią wyjaśnienia powstałych nieporozumień i ta sprawa została wyjaśniona.

Pan Tomasz Wiśniewski poinformował, że odbyło się spotkanie z udziałem trzech członków komisji technicznej RN i Zarządu, na którym wybrany został wykonawca remontu schodów zewnętrznych (3 szt.). Zainteresowanie remontem wyraziło sześć firm, przy czym dwie z nich chciały złożyć oferty na podstawie przesłanych fotografii. Komisja rozpatrywała cztery oferty – kwoty: XXXXX zł, XXXXX zł, XXXXX zł, XXXXX zł. Komisja zapoznała się z ofertami i uznała, że najrzetelniejsza jest oferta na kwotę XXXXX zł (ponad trzy lata gwarancji, załączone referencje i szereg dokumentów, w tym zaświadczenie o nie zaleganiu z podatkiem, bardzo dobrze opisany rzeczowy zakres robót z przypisanymi kwotami).

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przekazała następujące informacje:

1. Na kontach Spółdzielni znajdują się środki finansowe w wysokości ponad XXXXX mln zł.
2. Zostało wytypowanych czternaście osób do wypowiedzenia umów najmu miejsc postojowych i przede wszystkim były to osoby, które na stałe nie mieszkają w zasobach lub wynajmują mieszkania. Sytuacja jest bardzo trudna i wpływają odwołania. Większość osób, w ogóle nie dopuszcza sytuacji, której mieliby wynajmować miejsce parkingowe na czas określony, a nie na stałe.

Pan Dariusz Krześniak zwrócił uwagę, że zgodnie z obowiązującym regulaminem parkowania Spółdzielnia jest zobowiązana do odśnieżania miejsc parkingowych. Poruszył także (na prośbę jednego z mieszkańców) problem zgłaszania do Spółdzielni - po godzinach pracy potrzeby parkowania na miejscu dla gości powyżej ośmiu godzin.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że remonty są na ukończeniu, a ostatnim elementem były zejścia do garaży. Kontynuowane są prace związane z zabudową wnęk na klatkach schodowych. Zakupiono materiały niezbędne do całkowitego zakończenia prac.

Ad 7.

Rozpatrzenie propozycji Zarządu dot. uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” – podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w przedmiotowym Regulaminie.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że od ostatniego posiedzenia Rady w projekcie dokonano tylko jednej zmiany dot. rozliczenia kosztów wywozu śmieci. Pozostałe zapisy, w stosunku do projektu przedstawionego przed listopadowym posiedzeniem Rady nie uległy zmianie.

Podczas dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła następujące ustalenia:

1. Należy zmienić zapis w pkt. 4.2. (koszty wywozu śmieci). Zapis powinien otrzymać brzmienie: „Koszty wywozu śmieci rozlicza się na poszczególne rodzaje lokali zgodnie z zasadami przyjętymi uchwałą Rady Warszawy tj. od gospodarstwa domowego.”
2. Należy ujednotwić zapis i używać skrótu „GZM” lub pełnej nazwy „Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi”.
3. Należy zmienić zapis GZM na GZL – Gospodarka Zasobami Lokalowymi.
4. W punkcie 2.1. są cztery podpunkty. W zapisach regulaminu bardzo często następuje przywołanie punktu 2.1. – wszędzie tam, gdzie jest powołanie na pkt. 2.1. powinno być powołanie na konkretny podpunkt.
5. Należy zmienić nazwę regulaminu na „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”

Pan Wojciech Kamiński zaproponował, aby na dzisiejszym posiedzeniu odstąpić od podejmowania uchwały w tej sprawie, po raz kolejny we współpracy z prawnikiem poprawić projekt i podjąć uchwałę na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła sprzeciwu do wniosku przewodniczącego.

Ad 8.

Rozpatrzenie propozycji Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2023 r.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że został przygotowany projekt planu remontów na rok 2023, który zamyka się kwotą 583.500 zł.

Pan Tomasz Wiśniewski zaproponował, aby w poz. 8 na przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia zabezpieczyć kwotę, nie 20.000 zł., tylko 10.000 zł i dodać nową pozycję 15 dot. drobnych napraw tarasów – kwota 10.000 zł. Globalna kwota planu remontów nie ulegnie zmianie.

Pan Rafał Żurkowski poprosił, aby w przyszłości (jeśli będzie to możliwe) członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali materiały wcześniej niż na 3 dni przed terminem posiedzenia.

Po wprowadzonej zmianie projekt planu remontów na rok 2023 przedstawia się następująco:

- 1) remont stropów garaży pod tarasami - 113 000 zł
- 2) remont stropów garaży system odtworzeniowy - płytki gresowe - 32 700 zł
- 3) remont kominków wentylacyjnych w garażach - 102 400 zł
- 4) monitoring osiedla - 60 000 zł
- 5) przegląd pięcioletni ogólnobudowlany elektryczny - 26 000 zł
- 6) remont trafa - 21 400 zł
- 7) remont schodów zewnętrznych - 110 000 zł
- 8) przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia - 10 000 zł
- 9) wiosenny przegląd dachów - 8 000 zł
- 10) naprawy, malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siły własne - 2 000 zł
- 11) naprawa płytek na elewacji - 3 000 zł
- 12) wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych - 2 000 zł
- 13) malowanie elementów metalowych osiedla, ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyty, itp. - 2 000 zł
- 14) wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące - 81 000 zł
- 15) drobne naprawy tarasów - 10 000 zł

Podczas dyskusji nad projektem planu remontów Zarząd odpowiedział na pytania członków Rady Nadzorczej, które dotyczyły: remontu stropów garaży, monitoringu i remontu kominków.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” podjęła uchwałę nr 9/2022 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2023 r. w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

§1

Uchwała plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2023 r. zamykający się kwotą 583 500 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 9.

Rozpatrzenie propozycji Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2023 i zatwierdzenia wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że został przygotowany projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2023. Następnie szczegółowo omówiła przygotowany materiał.

1. Wzrost kosztów eksploatacji lokali wynika głównie z wzrostu podatków i wzrostu minimalnego wynagrodzenia, który ma bezpośredni wpływ na koszt ochrony, organów samorządowych, pracowników spółdzielni i firm współpracujących. Postępująca inflacja ma wpływ wzrost cen robót remontowych i konserwacyjnych, Inne korekty wprowadzono na podstawie przewidywanego zużycia 2022 r. lub zapowiedź wzrostu VAT w cenach energii i ciepła.
2. Spadek w pozycji 3 *Amortyzacja sprzętu biurowego* jest spowodowany zakończeniem amortyzacji posiadanego sprzętu i brakiem nowych zakupów.
3. Wzrost w pozycji 7 *Usługi bankowe* jest spowodowany podniesieniem cen za obsługę w banku.
4. Spadek w pozycji *Obsługa prawna* jest spowodowany zmianą wysokości wynagradzania ze względu na skurczenie się potrzeb w tym zakresie.
5. Spadek w pozycji *Wynagrodzenia RN* spowodowany zmianą sposobu wynagradzania.
6. Wzrost w poz. 12 *Obsługa RN* jest spowodowany wzrostem inflacji.
7. Wzrost w poz. 13 *Wynagrodzenia osobowe* jest związany z wzrostem inflacji i próbą utrzymania płac na podobnym poziomie jak w latach ubiegłych.
8. Wzrost w pozycji Narzut ZUS jest związany z podwyżką wynagrodzeń.
9. Wzrost w pozycji *Ubezpieczenie oc* wynika z nowej polisy na rok 2022/2023.
10. Wzrost w poz. 24 *Usługi księgowo* wiąże się z podniesieniem kosztu obsługi księgowej przez firmę w związku z inflacją.
11. Podobnie w poz. 26 *Konserwacja instalacji elektrycznej* wzrost wiąże się ze wzrostem podatków firmy świadczącej usługę.
12. Wzrost w poz. 29 *Konserwacja instalacji hydraulicznej* jest związany z inflacją.
13. Wzrost w poz. 39 *Dozór osiedla* wiąże się ze wzrostem płacy minimalnej
14. Wzrost w poz. 37 *Sprzątanie i Zieleń* wiąże się ze wzrostem inflacji.
15. Wzrost w poz. 40 *Ubezpieczenie majątku* wiąże się ze wzrostem kosztu polisy.
16. Wzrost w poz. 42 *Podatek od nieruchomości* wiąże się ze wzrostem podatku.
17. Spadek w poz. 43 wiąże się z ograniczeniem kosztów do aktualizacji oprogramowania.
18. Wzrost w pozycji *Dźwigi* wiąże się z przesunięciem terminu przeglądu wind podlegających obowiązkowi badania specjalnego po upływie 20 lat eksploatacji urządzeń. W obecnym roku badanie obowiązkowe obejmie 3 urządzenia.
19. Wzrost w pozycji *Fundusz remontowy* jest spowodowany znaczącym wzrostem cen robocizny i materiałów.
20. Wzrost pozycji 54 *Energia ciepła* jest spowodowany zapowiedziami zmiany podatku VAT nie uwzględniono ewentualnej zmiany cen ciepła gdyż nie został on dotychczas zapowiedziany.
21. Wzrost w pozycji 55 *Zimna woda ścieki* jest wzrostem zużycia wody przez mieszkańców.
22. Poz. 52 *Energia elektryczna* zostaje podniesiony do poziomu zapowiadanej taryfy.

Podczas dyskusji nad projektem planu remontów Zarząd odpowiedział na pytania członków Rady Nadzorczej, które dotyczyły: użytkowania wieczystego, wynagrodzeń bezosobowych, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, archiwum NSBM.

Podczas dyskusji omówiono także wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni – lokale mieszkalne. Padły następujące propozycje: 1,99 zł/m², 1,98 zł/m², 2,00 zł/m².

Jako pierwsza została poddana pod głosowanie propozycja 1,99 zł/m² i została przyjęta w głosowaniu: 4 głosy „za”; 1 głos „przeciw”; 3 głosy „wstrzymujące”.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące” podjęła uchwałę nr 10/2022 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2023 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

§1

Uchwała planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2023, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i zatwierdza wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 10.

Sprawy wniesione.

- ✓ **Pan Rafał Żurkowski** zapytał, czy są pomysły na to, jak spożytkować wolne środki finansowe Spółdzielni zgromadzone na funduszu remontowym i na funduszu społeczno-wychowawczym?

Z informacji uzyskanych od członków Rady Nadzorczej wynikało, że w poprzednich latach została przyjęta zasada, że remonty będą prowadzone z bieżących wpłat mieszkańców i ewentualnie dofinansowywane z odsetek od lokat. Starano się nie uszczuplać środków funduszu remontowego i gromadzić środki na poważne remonty typu: wymiana lub malowanie dachów, wymiana dźwigów lub wymiana instalacji. **Pan Jacek Kruk** zabrał głos w tej sprawie, nie podał żadnego pomysłu, ale zwrócił uwagę, że trzymane na lokacie bankowej środki spółdzielni wcześniej traciły ok. 4% rocznie, co przy XXXXX milionach złotych jest to ok. XXXXX tys. zł rocznie, a w ostatnich 2 latach jeszcze więcej, i że środki te topnieją.

- ✓ **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że członkowie Spółdzielni (Państwo XXXXX) zwrócili się o uwzględnienie w planie remontów na rok 2023 wykonania izolacji ścianek kolankowych nad ich mieszkaniem. Podczas prowadzonych na dachu nad ich balkonem prac blacharskich odstąpiła ściankę kolankową i nie było na niej żadnej izolacji. W takim stanie rzeczy ścianki kolankowe to gigantyczne mostki cieplne powodujące duże straty ciepła z pomieszczeń ogrzewanych. Powodują one trudności zgłaszane przez pp. XXXXX od lat w ogrzaniu pokoi na drugim poziomie ich mieszkania, nad którym znajdują się ścianki kolankowe. Następnie odczytała treść całego pisma.
- ✓ Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 9.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Wniosków w sprawie następnego porządku obrad posiedzenia nie było.

Ad 10.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 26 stycznia 2023 r. godz. 17.00.

Ad 11.

Zakończenie obrad.

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu, przekazał życzenia świąteczne i noworoczne i zakończył obrady w dniu 15 grudnia 2022 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.