

Protokół nr 9/2023
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 23 listopada 2023 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, Paulina Marcinkiewicz, Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Zarząd – osoby zaproszone: 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 następujący porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 8/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 18 października 2023 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. Informacja Zastępcy Prezesa nt. przygotowania zasobów Spółdzielni do zimy.
8. Sprawy wniesione.
9. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
10. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 8/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 18 października 2023 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”; przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła bez uwag protokół nr 8/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18 października 2023 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo członka Spółdzielni z 21 listopada 2023 r., w którym zwraca się do Rady Nadzorczej z prośbą o umorzenie odsetek w wysokości 10.800 zł.

Pani prezes Teresa Kamińska poinformowała, że w marcu br. Spółdzielnia zawarła z członkiem Spółdzielni ugodę sądową i zgodnie z warunkami tej ugody członek spłacił należność główną. Jest to drugie wystąpienie do Spółdzielni o umorzenie odsetek, ponieważ za pierwszym razem członek uzyskał odpowiedź, że do sprawy będzie można wrócić po spłaceniu należności głównej.

Podczas dyskusji nt. złożonego pisma i zawartej w nim prośby padły następujące propozycje.

1. Nie umarzać odsetek, tylko rozłożyć na 24 raty.
Głosowanie: 2 głosy „za”; 5 głosów „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące”.
2. Umorzyć odsetki w całości.
Głosowanie: 2 głosy „za”; 4 głosy „przeciw”; 3 głosy „wstrzymujące”.
3. Umorzyć 50% kwoty należnych odsetek, a pozostałe 50% rozłożyć na 12 miesięcznych rat.
Głosowanie: 5 głosów „za”; 4 głosy „przeciw”.

W związku z wynikami głosowań jw., Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do poinformowania członka Spółdzielni o decyzji dot. umorzenia odsetek, tzn. Rada Nadzorcza postanowiła umorzyć 50% kwoty należnych odsetek, a pozostałe 50% rozłożyć na 12 miesięcznych rat.

Przewodniczący komisji technicznej i przewodnicząca komisji rewizyjnej poinformowali, że w tym punkcie nie mają do przekazania żadnych nowych informacji.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przekazała następujące informacje:

1. Przez cały czas trwa proces przekazywania dokumentów księgowych nowej firmie. W związku z wystąpieniem Spółdzielni na piśmie (wezwanie przesądowe) firma współpracująca ze Spółdzielnią do sierpnia br. przekazała wszystkie dokumenty. Nowa firma natomiast, pomimo dwumiesięcznego opóźnienia w przekazaniu dokumentów obiecała, że jeszcze w tym roku postara się zrobić wykonanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Współpraca z nową firmą nie jest do końca satysfakcjonująca. Firma zapowiedziała, że od stycznia przyszłego roku prawdopodobnie wystąpi z wnioskiem o podwyższenie wynagrodzenia. Przekazywanie dokumentów i zadań odbywa się bardzo wolno, a dodatkowo Zarząd Spółdzielni nadal wykonuje przelewy i „prostuje” kwestie podatkowe itp. Nowa firma pracuje w zupełnie innym programie księgowym niż poprzednia, stąd wydłuża się cały proces księgowania i uzgodnień.
2. Odpowiadając na pytanie **p. Michała Adamskiego** dot. mocy instalacji elektrycznej w związku z rozszerzającą się „akcją samochód elektryczny” p. prezes Kamińska poinformowała, że wystąpiła w tej sprawie do konserwatora instalacji elektrycznych. Pan przedstawił stanowisko na piśmie, a wynika z niego, że ze względu na ograniczoną, przydzieloną moc z przyłączenia do tablicy głównej administracyjnej wynoszącą 25 kW i mocy zainstalowanej 24 kW nie jest wskazane przyłączenie do instalacji elektrycznej administracyjnej szybkiej ładowarki o poborze mocy rzędu 11-22 kW. Obciążenie instalacji administracyjnej tak energochłonnym urządzeniem mogłoby powodować awarie oraz brak rezerwy mocy na potrzeby administracyjne.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

1. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że ze względu na niesprzyjającą aurę Spółdzielnia wstrzymała prace związane z wykonywaniem bieżących remontów. Na schodach zewnętrznych zakończono układanie granitu, a do wykonania pozostał montaż poręczy, a także wyrównanie kostki. Ze względu na pogodę firma zgłosiła prośbę o wydłużenie terminu zakończenia robót. **Pan Janusz Targowski** zwrócił uwagę, że układanie granitu nie zostało zakończone, ponieważ należy dokleić jeszcze boczne elementy, a dodatkowo w jednym miejscu zostały wyjęte płyty chodnikowe i należy dopilnować, aby wykonawca doprowadził teren do stanu sprzed remontu. **Podczas dyskusji** Rada Nadzorcza zwróciła także uwagę na konieczność dopilnowania przez Zarząd kwestii płatności za te prace - zgodnie z zawartą umową płatność ma nastąpić po zakończeniu poszczególnych etapów prac.

Odpowiadając na pytanie **p. Pauliny Marcinkiewicz** o sytuację z wykonawcą schodów, który pobrał zaliczkę i nie przystąpił do robót **p. Teresa Kamińska** poinformowała, że nadal nie ma z nim kontaktu, Spółdzielnia zgłosiła sprawę do prokuratury i do sądu, a także miało miejsce przesłuchanie zastępcy prezesa przez policję.

2. **Pan Jacek Kruk** zgłosił wniosek, aby przejąć, że w grudniu lub na początku następnego roku Zarząd będzie przedstawiał informację nt. realizacji planu remontów w danym roku. Aby informacja była czytelna, w planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy wystarczy dodać jedną kolumnę pn. „wykonanie” określając procentowe wykonanie robót, a także faktyczny poniesiony koszt remontu. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że przedstawi taką informację na początku przyszłego roku
3. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że Spółdzielnia jest w trakcie realizacji robót związanych z monitoringiem. Założono już kilka kamer, ale do uzgodnienia pozostała kwestia kamer obejmujących zasięgiem ulice Zgrupowania Żmija i Zgrupowania Żyrafa – wykonawca sugeruje, że montaż jednej kamery zgodny z propozycją Spółdzielni np. przy ul. Niedzielskiego nie pozwoli na monitorowanie szlabanu, ponieważ zoom kamery po 20-30 metrach pokaże asfalt, a dodatkowo będzie obejmował teren, którego monitorować nie można. W związku z tym ustalono, że zostaną zamontowane dwie kamery – jedna będzie pokazywała szlaban i numery rejestracyjne samochodów i druga o lepszym zoomie, która będzie pokazywała ulicę w kierunku głównego wejścia do Spółdzielni. Celowe będzie także zamontowanie dwóch kamer od strony ul. Zgrupowania Żyrafa, w tym jednej z dobrym zoomem. Na podstawowym monitorze w ochronie będzie podgląd na obraz z tych właśnie czterech kamer. Obraz z pozostałych 14 kamer będzie widoczny na innym monitorze. Reasumując, są problemy z instalacją kamer, gdyż nie można ich umieścić w zaplanowanych miejscach, a powodem jest to, że obejmowałyby swoim zasięgiem miejsca, których Spółdzielnia monitorować nie ma prawa (tereny nie należące do Spółdzielni). **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w przyszłym tygodniu planowane jest spotkanie z wykonawcą i jak tylko będzie znał dokładną datę i godzinę tego spotkania, to przekaże tę informację p. Michałowi Adamskiemu, aby mógł wziąć udział w spotkaniu.
4. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że przygotowana została wstępna propozycja planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2024. W trakcie dyskusji członkowie Rady Nadzorczej poruszyli następujące kwestie:
 - **Pan Tomasz Wiśniewski** zapytał o zakres prac w pozycji „remont stropu garaży nad tarasami” i uzyskał odpowiedź, że w tej pozycji chodzi o remont tarasów nad garażami.
 - **Pan Wojciech Kamiński** stwierdził, że w jego ocenie propozycje prac wykazanych we wstępnym planie wymagają tego, aby wykonać je natychmiast i są najpilniejsze, a następnie zapytał, jakie prace w ocenie Zarządu są pilne, ale można z nimi poczekać i uzyskał odpowiedź, że wszystkie pilne prace zostaną wykonane w 2024 r.

- **Pan Dariusz Krześniak** zapytał, dlaczego, pomimo remontu zejścia do garażu przy VIII klatce przez cały czas jest przeciek, a po ścianie leje się wychodząca ze ściany woda i uzyskał odpowiedź, że rzeczywiście przy tym zejściu były problemy, ale po ostatnim remoncie sytuacja uległa znacznej poprawie. Zarząd niezwłocznie zajmie się sprawdzeniem i rozwiązaniem tego problemu.
- **Pan Jacek Kruk** zapytał o pozycje 11 i 12 projektu planu i uzyskał odpowiedź, że są to prace nie wykonane w roku 2023, które Spółdzielnia wykonuje siłami własnymi. Nie wykonanie tych prac wiąże się z chorobą i niedyspozycją p. Roberta.
- **Pan Janusz Targowski** zapytał o planowaną kwotę 70.000 zł na remont schodów (czy jest to finał prac związanych z trwającą wymianą schodów) i uzyskał odpowiedź, że jest to nowa pozycja w planie dot. wewnętrznych schodów (przy budynku 3a i 13). Pozycja została umieszczona, ponieważ stan techniczny schodów budzi wiele zastrzeżeń – co roku są doklejane płytki.
- **Pan Tomasz Wiśniewski** zapytał o wpływy na fundusz remontowy w roku 2024 i uzyskał odpowiedź, że będzie to kwota 560-580 tys. zł plus oprocentowanie z lokat w wysokości ok. 40-50 tys. zł.
- **Pan Rafał Żurkowski** zapytał o pozycję dot. wynagrodzenia konserwatora 88 tys. zł i uzyskał odpowiedź, że jest to wynagrodzenie p. Roberta, który jest związany ze Spółdzielnią umową cywilno-prawną. Wynagrodzenie to nie obejmuje kosztu materiałów niezbędnych do wykonania prac siłami własnymi.

Ad 7.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. przygotowania zasobów Spółdzielni do zimy.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w ramach przygotowania zasobów Spółdzielni do zimy zostały podjęte następujące działania:

1. Przeglądy szczelności instalacji wod – kan i centralnego ogrzewania – naprawy zaworów koło ciepłomierza, wymiana odpowietrzaczy, przegląd urządzeń w węźle cieplnym – siłowniki, zawory, wymienniki ciepła. Trzy lata temu Spółdzielnia wystąpiła o zmniejszenie mocy zamówionej o 10% i na razie nie przewiduje kolejnych wystąpień w tej sprawie.
2. Sprawdzenie studzienek kanalizacyjnych i odwodnienia liniowego znajdującego się przy wjazdach do bram garażowych.
3. Sprawdzenie stanu technicznego odśnieżarek.
4. Zakup soli plus wykorzystanie piachu z piaskownic do posypywania chodników.
5. Sprawdzenie poprawności działania samozamykaczy na klatkach schodowych i w prześwitach – p. Janusz Targowski i p. Janusz Wojtał zgłosili, że drzwi wejściowe w ich klatkach schodowych się nie domykają.
6. Sprawdzenie okien na klatkach schodowych.
7. Sprawdzenie dachów i wykonanie drobnych napraw.
8. Sprzątanie – odśnieżanie miejsc postojowych urządzonych na ulicy – w czasie dużych opadów śniegu Spółdzielnia zamierza odśnieżać ulicę i miejsca postojowe oznaczone kolorem niebieskim (miejsca należące do Spółdzielni). Mieszkańcy korzystający z miejsc postojowych na ulicy będą mogli wypożyczyć narzędzia do odśnieżania, które będą znajdowały się w budce ochrony. Odnośnie ewentualnych wypadków na oblodzonych chodnikach zarówno Spółdzielnia jak i firma sprzątająca posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Pan Jerzy Brzozowski został poproszony o przesłanie informacji nt. przygotowania zasobów Spółdzielni do wszystkich członków Rady Nadzorczej na piśmie.

Członkowie komisji technicznej Rady Nadzorczej, przy udziale pozostałych członków Rady przygotowują wzór stałego schematu działania dla Zarządu zawierający wszystkie konieczne do wykonania zadania w ramach przygotowania zasobów do zimy, a także do wiosny.

Ustalenie zasad i wskazanie, jakie czynności są obowiązkowe dla Zarządu w ramach przygotowania Spółdzielni do zimy i wiosny będą podstawą do kontroli Zarządu przez Radę Nadzorczą w tym zakresie.

Ad 8.

Sprawy wniesione.

1. **Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że obok fontanny (kula) przy drodze na słupku stoi gniazdo elektryczne. Stwierdził, że skrzynkę należy zabezpieczyć np. zakładając kłódkę, ponieważ obecne zabezpieczenie (mały zatrzask) pozwoliło na otwarcie skrzynki dwuletniemu dziecku.
2. **Pani Ewelina Kucińska-Deres** zaproponowała, aby w przyszłości zmienić godziny mycia garaży, np. 10-14, ponieważ wiele osób pracuje zdalnie lub wyjeżdża z garaży po godzinie 8 rano. Dodatkowo na tablicach ogłoszeń należy wywiesić ogłoszenia w tej sprawie.
3. Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 9.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się, oprócz spraw bieżących przyjęciem planów remontów i planu gospodarczo-finansowego na rok 2024.

Ad 10.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza wstępnie ustaliła termin następnego posiedzenia na 13 grudnia 2023 r. - godz. 17.00. Jeśli odbycie zebrania w tym terminie okaże się niemożliwe, członkowie Rady Nadzorczej zostaną powiadomieni.

Ad 11.

Zakończenie obrad.

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 23 listopada 2023 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.