Protokół nr 5/2021

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy w dniu 07.07.2021 r.

Posiedzenie odbyło się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" przy ul. Kościuszki 2, 13-100 Nidzica z zachowaniem reżimu sanitarnego i dystansu społecznego.

Rozpoczęcie obrad godz. 16.00.

Członkowie Rady Nadzorczej obecni na posiedzeniu:

1. Jodko-Bogulas Ewa – obecny
2. Brzozowski Lech - obecny
3. Karasek Halina - obecna
4. Łobejko Marika - nieobecna, usprawiedliwia swoją nieobecność Przewodniczącej.
5. Mierzejewska Ewelina - obecna
6. Piotrkowski Jan - obecny
7. Rakoczy Danuta - obecna

Lista obecności w aktach rady nadzorczej.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Prezes Zarządu – Joanna Szczepkowska
2. Specjalista ds. technicznych/członek zarządu – Mariusz Arcyz
3. Radca Prawny –Liliana Chmiel-Nowacka

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dn. 27.05.2021 r. i 23.06.2021 r.
3. Omówienie wyników za I kwartał 2021 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie korekty do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zniesienia możliwości rozłożenia na raty należności pieniężnych z tytułu zapłaty czynszu najmu za lokale usługowe stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy, w związku z ogłoszeniem stanu epidemii.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację i budowę przyłącza gazowego o średnicy dn63PE o długości L=28,5m na nieruchomości położonej w Nidzicy przy ul. Konopnickiej nr działki 74/4 obręb 2
7. Podjęcie uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu użytkowego.
8. Zaopiniowanie materiałów, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w 2021 r.

9. Zatwierdzenie treści odpowiedzi na pisma przychodzące.
10. Ustalenie treści zastrzeżeń do lustracji przeprowadzonej za okres 2017-2019, opisanej w liście po lustracyjnym.
11. Zmiana uchwały nr 4/2021 z dnia 17.03.2021 r. w sprawie utrwalania/nagrywania posiedzeń Rady Nadzorczej za pomocą rejestratora dźwięku.
12. Kontrola zagadnień ujętych w planie pracy Rady Nadzorczej na II kwartał 2021 r.
13. Sprawy różne.
14. Zatwierdzenie premii dla Prezesa Zarządu za I kw. 2021 r.

Ad. 1 Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej i przedstawiła porządek obrad.

Pani Halina Karasek zapytała czy wszyscy członkowie Rady dostali jej pismo przedstawiające proponowany przez nią porządek obrad. Przewodnicząca wyjaśniła, że pismo zaadresowane było do Prezydium Rady Nadzorczej i otrzymali je wszyscy członkowie Prezydium. Na posiedzeniu Prezydium przegłosowany został przedstawiony porządek obrad, który został przesłany wszystkim Członkom Rady wraz z materiałami na posiedzenie.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej: Pan Lech Brzozowski, Jan Piotrkowski i Pani Marika Łobejko nie otrzymali pisma z porządkiem obrad zaproponowanym przez Panią Halinę Karasek.

Przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad: 3 osoby za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska), 3 osoby wstrzymały się (H. Karasek, J. Piotrkowski, L. Brzorzowski)

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dn. 27.05.2021 r. i 23.06.2021 r.

Przewodnicząca zwróciła się do obecnych z pytaniem czy wnoszą jakieś uwagi do protokołu z dn. 27.05.2021 r.

Pani Halina zapytała w jaki sposób przekazano Zarządowi informacje w sprawie udostępniania informacji przez stronę internetową oraz gabloty na klatkach schodowych (punkt 5 protokołu nr 3/2021). Przewodnicząca odpowiedziała, że informacje te zostały przekazane ustnie do Zarządu.

Pani Halina Karasek zgłosiła nieścisłość na str. 7 w punkcie 5 dot. zaproponowania przez nią przygotowania projektu odpowiedzi na Pisma Pana dn. 22.02.2021 r., 15.03.2021 r. i 16.03.2021 r. Poinformowała, że zgodziła się na to po propozycji Przewodniczącej.

Pani Ewelina Mierzejewska zgłosiła wniosek formalny o odtworzenie fragmentu nagrania dotyczącego poruszonej kwestii.

Został odtworzony fragment nagrania dotyczący zgłoszonej uwagi.

Pani Ewelina Mierzejewska zgłosiła wniosek formalny o zapis wypowiedzianych słów przez Panią Halinę Karasek dot. przygotowania projektu odpowiedzi na Pisma Pana z dn. 22.02.2021 r., 15.03.2021 r. i 16.03.2021 r.

„H. K.: „Pani Ewo, jak byście chciały to ja mogę przygotować, tak żeby to miało ręce i nogi."

E. J-B.: „To proszę przygotować."

H. K.: „Z tymże mówię poproszę Was żebyście nanieśli uwagi."

E. J-B.: „Dobrze, tak jak na te które ja będę wysyłać.".."

Głosowanie nad wnioskiem: 3 osoby za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska), 2 osoby wstrzymały się (H. Karasek, J. Piotrkowski). Pan L. Brzozowski nie uczestniczył w głosowaniu.

Przystąpiono do głosowania nad Protokołem nr 3/2021: 5 osób za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 1 osoba wstrzymała się (H. Karasek).

Przewodnicząca zapytała czy Członkowie Rady wnoszą jakieś uwagi do protokołu z dn. 23.06.2021 r.

Przystąpiono do głosowania nad Protokołem nr 4/2021. Protokół został przyjęty bez uwag jednogłośnie.

Ad. 3 Omówienie wyników za I kwartał 2021 r.

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za I kwartał 2021 r. w zakresie finansowym omówiła Prezes Zarządu Pani Joanna Szczepkowska. Wykonanie planu kosztów na dn. 31.03.2021 r. przedstawia się następująco:

Fundusz płac	20,76%
Koszty ogólne	20,26%
Koszty eksploatacji	19,45%
Koszty niezależne	34,65%

Przekroczenie kosztów niezależnych związane jest z kosztem centralnego ogrzewania i sezonowością rozliczeń 09/08.

Wykonanie wszystkich kosztów ogółem wynosi 26,97% zaplanowanych (są to koszty eksploatacji spółdzielni i niezależne od spółdzielni).

Niedobór zimnej wody za I kwartał 2021 r. wyniósł 2,85%, dla porównania: I kw. 2020 r. – 3,93%, IV kw. 2020 r. 4,09% i jest najniższy w ciągu roku.

Persaldo funduszu remontowego na wszystkich nieruchomościach na dn. 31.03.2021 r. wynosi 1 066 667,26 zł (22 nieruchomości saldo dodatnie, 10 nieruchomości saldo ujemne).

Wskaźnik zadłużenia ogółem wynosi 7,32% w stosunku do naliczeń rocznych.

W I kwartale 2021 r. wysłanych zostało 189 wezwań do lokali mieszkalnych i 8 do lokali usługowych. Zawarto 2 porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia.

Wynik na działalności podstawowej (utrzymanie nieruchomości) za 3 miesiące 2021 r. stanowi -152 621,33 zł tj. -0,68 zł/m^2.

Wynik na pozostałej działalności za 3 m-ce 2021 r. – zysk netto 69 356,41 zł.

W I kwartale 2021 r. miały miejsce 2 wyodrębnienia lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem oraz zmiana statusu lokalu użytkowego na mieszkalny o pow. 47,91 m^2.
Pani Halina Karasek zapytała kiedy wysyłane są do mieszkańców wezwania do zapłaty. Pani Prezes wyjaśniła, że wezwania dot. powstałych zaległości w danym miesiącu są wysyłane w następnym miesiącu tj. wezwania za zaległości powstałe w miesiącu marcu (data wymagalności do 15 dn. każdego miesiąca, po nieuregulowaniu do końca miesiąca) są wysyłane w kwietniu.
Pani Halina Karasek wyraziła opinię, że jednomiesięczne zaległości są zbyt wcześnie windykowane. Pani Prezes wyjaśniła, że do takich osób wykonywane są również połączenia telefoniczne w celu przypomnienia o zaległych płatnościach.
Pani Ewelina Mierzejewska zapytała dlaczego na jednym z budynków koszty eksploatacji wynoszą -5,42 zł/m^2 i budynek ten znacznie odbiega od innych. Pani Prezes wyjaśniła, że podwyższone koszty na wszystkich budynkach związane są z amortyzacją sprzętów programu TIK, na które dofinansowanie wpłynęło w II kwartale 2021 r. Natomiast, w związku z tym, że wynik ten jest kontynuowany jako wynik za poprzedni rok 2020 oraz I kw. 2021 r. przeanalizuje z czego wynika taka sytuacja na tym budynku oraz na pozostałych budynkach wykazujących wynik ujemny powyżej 2 zł/m^2, i przekaże tą informację na następnym posiedzeniu.
Przewodnicząca poddała pod głosowanie sprawozdanie finansowe za I kwartał 2021 r.
Sprawozdanie zostało przyjęte jednogłośnie.

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie korekty do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r.
Pani Prezes wyjaśniła, że w związku z uchyleniem przez Radę Nadzorczą uchwały nr 2/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku w sprawie utworzenia odpisu na fundusz celowy w związku z realizacją zadania „Likwidacja piecyków gazowych i wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej" w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy, należy dokonać korekty planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. W poz. V Koszty Eksploatacji / Odpis na fundusz celowy tj. usunięcie tej pozycji uszczegółowionej, a tym samym zmniejszenie wartości planowanych kosztów eksploatacji na 2021 r.
Pani Halina Karasek zauważyła, że w projekcie uchwały przesłanym do Rady Nadzorczej wkradł się błąd liczba 6 została zamieniona na 3. Pani Prezes potwierdziła, że prawidłowa kwota po zmniejszeniu to 3 982 216,30 zł i zgłosiła wprowadzenie poprawki.
Głosowanie nad poprawką: przyjęta jednogłośnie.
Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad uchwałą w sprawie korekty planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. z przyjętą poprawką.
Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie zniesienia możliwości rozłożenia na raty należności pieniężnych z tytułu zapłaty czynszu najmu za lokale usługowe stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy, w związku z ogłoszeniem stanu epidemii.

Pani Prezes przedstawiła informacje dotyczące stanu zadłużenia najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni. Z uchwały nr 3/2020 z dn. 02.04.2020 r. w sprawie określania zasad sposobu spłaty i rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu zapłaty czynszu najmu za lokale usługowe stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy, w związku z ogłoszeniem stanu epidemii, korzysta pięciu najemców (6 lokali użytkowych) z branży odzieżowej. W związku ze zniesieniem części ograniczeń w tej branży Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej o zniesienie dalszej możliwości rozkładania na raty czynszu najmu za lokale użytkowe. Odroczoną dotychczas kwotę należności rozłożoną na raty najemca zobowiązany będzie spłacić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy tj. najpóźniej do 31 stycznia 2022 r.

Przewodnicząca zapytała czy Zarząd posiada informacje, czy któryś z tych lokali był całkowicie zamknięty. Zarząd nie ma takich informacji.

Pani Halina Karasek zwróciła się do Radcy Prawnego Pani Liliany Chmiel-Nowackiej czy prawidłowa jest podstawa prawna wskazana w projekcie uchwały, czy działanie to leży w kompetencji Rady Nadzorczej oraz czy podjęcie uchwały nr 3/2020 było w kompetencjach Rady.

W ocenie Radcy Prawnego organem właściwym do podjęcia decyzji o możliwości ratalnej spłaty części należności wynikających z tytułu czynszu najmu za lokal usługowy była Rada Nadzorcza, ponieważ są to zasady na podstawie których Zarząd może dokonać czynności rozłożenia na raty części należności. Wykonanie tej uchwały Rada powierzyła Zarządowi Spółdzielni, który ustalał już warunki konkretne z najemcami. Rada Nadzorcza podjęła tą uchwałę i ona musi tą uchwałę znieść. Po podjęciu tej uchwały Zarząd będzie ustalał i negocjował z najemcami warunki spłaty pozostałych kwot. Uchwała ta nie uchyla uchwały nr 3/2020 z dn. 02.04.2020 r. ponieważ nie byłoby wtedy zasad wprowadzonych tą uchwałą tylko znosi możliwość rozłożenia na raty wynikającą z uchwały nr 3/2020.

Głosowanie nad uchwałą: 5 osób za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 1 osoba wstrzymała się (H. Karasek).

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację i budowę przyłącza gazowego o średnicy dn63PE o długości L=28,5m na nieruchomości położonej w Nidzicy przy ul. Konopnickiej nr działki 74/4 obręb 2

Pani Prezes poinformowała, że do Spółdzielni wpłynął wniosek od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z dn. 22.04.2021 r. o wydanie zgody na lokalizację przyłącza gazu niskiego ciśnienia na działkach nr 74/3, na której jest zlokalizowany budynek Konopnickiej 13 i 74/4. Po interwencji Specjalisty ds. technicznych Pana Mariusza Arcyz i kontakcie z osobą prowadzącą sprawę, nastąpiła zmiana trasy przyłącza gazowego oraz miejsca włączenia na nieruchomość nr ewidencyjny działki

74/4 obręb nr 2. Działka ta jest odrębną nieruchomością gruntową w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i znajdują się na niej tereny zielone.
Pan Lech Brzozowski zwrócił się do Radcy Prawnego z zapytaniem czy sprawa ta należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Radca Prawny wyjaśnił, że zgoda na lokalizację i budowę przyłącza jest obciążeniem nieruchomości. Zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, w kompetencjach Rady Nadzorczej jest podejmowanie decyzji co do nabycia i obciążenia nieruchomości. Wykonanie decyzji będzie już należeć do kompetencji Zarządu.
Pani Ewelina Mierzejewska poruszyła kwestie ewentualnych korzyści dla Spółdzielni takiego udostępnienia nieruchomości w związku z ograniczeniami jakie zostaną wprowadzone (brak możliwości inwestycji, które mogłyby ingerować w rurociąg). Prezes wyjaśniła, że od takich instytucji publicznych, które służą ogółowi mieszkańców, w tym mieszkańcom Spółdzielni, jak Kościół zwyczajowo nie jest pobierana opłata.
Głosowanie nad uchwałą: 4 osoby za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 2 osoby wstrzymały się (E. Mierzejewska, H. Karasek).

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie bezprzetargowego przekazania lokalu użytkowego.
Pani Prezes powiadomiła o złożonej do Spółdzielni ofercie wynajmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Warszawskiej 10. Pod uwagę brane są przez oferentów dwie działalności: sprzedaż produktów dziecięcych lub części rolniczych. Proponowana przez potencjalnych najemców stawka opłaty czynszowej jest niższa od obecnych stawek na innych lokalach w tym budynku. Lokal od ponad roku stoi pusty. Przewodnicząca zauważyła, że lokal ten ma dużą powierzchnię ponad 170 m^2 dlatego nie jest atrakcyjny dla małych działalności nie potrzebujących takiego metrażu oraz nie jest położony w samym centrum Nidzicy. Pan Mariusz Arcyz zaznaczył, że była brana pod uwagę możliwość podziału lokalu lecz zgłaszający się dotychczas oferenci nie zdecydowali się. Pan Lech Brzozowski poruszył kwestie możliwości przekształcenia lokalu na lokale mieszkalne. Pani Prezes zaznaczyła, że podczas rozmowy z potencjalnymi najemcami zasygnalizowała możliwość zapisu w umowie na rok ich proponowanej stawki i po tym czasie stawka ta ulegnie zmianie. Ogłoszenie o tym lokalu do wynajmu umieszczone było w Gazecie Nidzickiej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz baner jest umieszczony w oknie lokalu.
Głosowanie nad uchwałą: 5 osób za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 1 osoba wstrzymała się (H. Karasek).

Ad. 8 Zaopiniowanie materiałów, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w 2021 r.
Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Panią Prezes o omówienie przedstawionych materiałów na Walne Zgromadzenie. Pani Prezes poinformowała, że zgodnie z życzeniem Rady Nadzorczej przygotowane zostały materiały: proponowany porządek obrad oraz projekty uchwał Walnego Zgromadzenia aby po ustaniu stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego Spółdzielnia była

przygotowana jak najszybciej zwołać Walne Zgromadzenie. Zarządowi najbardziej zależy na przedyskutowaniu uchwały nr 7 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej na dn. 31.12.2020 r.

Pan Lech Brzozowski poprosił o wyjaśnienie pojęcia obsługi informatycznej oraz jakie są przewidziane plany wykorzystania kwoty przeznaczonej na remont i przebudowę lokali usługowych w najmie. Pani Prezes wytłumaczyła, że Spółdzielnia nie ma zatrudnionego informatyka, a pozycja ta dotyczy obsługi i opieki nad serwerem wykonywanej przez zewnętrzne firmy. Pan Mariusz Arcyz zaznaczył, że potrzeby remontowe są duże np. remont ramp przy lokalach usługowych przy Kościelnej 1 i Kościelnej 3, wykonanie ramp przy Warszawskiej 10 itp.

Pani Halina poprosiła o przygotowanie informacji jak została wykorzystana kwota przeznaczona z nadwyżki bilansowej na dn. 31.12.2019 r. na remont, przebudowę lokali usługowych w najmie zgodnie z uchwałą nr 7/2020.

Pani Prezes objaśniła, że nadwyżka bilansowa przeznaczona na zagospodarowanie terenów zielonych została podzielona na nieruchomości i z niej pokrywane są np. nowe nasadzenia, palikowanie itp. Cała kwota nie została jeszcze wykorzystana, jest to robione sukcesywnie w ramach zapotrzebowania.

Informacja o wykorzystaniu tych kwot zostanie przesłana drogą elektroniczną członkom Rady.

Prezes przedstawiła powody zmniejszenia liczby członków Spółdzielni w ciągu ostatniego roku: zmiana sposobu ewidencji członków z papierowej na elektroniczną i związana z tym aktualizacja listy członków, wzmożona sprzedaż lokali i związane z tym zmiany liczby osób występujących i wstępujących do Spółdzielni.

Pani Halina poprosiła o przedstawienie na Walnym Zgromadzeniu niedoborów wody w rozbiciu na nieruchomości.

Radca Prawny objaśnił obowiązujący stan prawny dot. zwołania Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568 z późn. zm.), wszystkie Walne Zgromadzenia ulegają zawieszeniu do czasu ustania epidemii lub zagrożenia epidemicznego i powinny być zwołane w terminie 6 tygodni od zakończenia tego okresu. W kwestii przepisów prawa na dn. 07.07.2021 r. nic się nie zmieniło i ostatnie zniesienie części ograniczeń nie ma na to wpływu, ponieważ Spółdzielnia musi zapewnić możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu wszystkim jej członkom.

Pani Halina Karasek zwróciła się z pytaniem czy możliwe będzie funkcjonowanie Spółdzielni bez zwołania Walnego Zgromadzenia w obecnym roku i podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie.

Radca Prawny zwrócił uwagę, że funkcjonowanie Spółdzielni nie jest uzależnione od uchwał podejmowanych na Walnym Zgromadzeniu np. jeśli nadwyżka bilansowa nie zostanie podzielona to nie uniemożliwi to działalności Spółdzielni, a jeżeli Walne Zgromadzenie nie odbędzie się w tym roku to w następnym roku będą podejmowane uchwały dot. dwóch lat. Jeśli chodzi o sposób korespondencyjny podejmowania uchwał to obecnie występują rozbieżności w ramach stanowiska

Ministerstwa dotyczące tego czy w Spółdzielniach Mieszkaniowych można stosować przepisy o głosowaniu korespondencyjnym. Obecnie toczą się już postępowania dotyczące uchylenia uchwał zarówno z Walnych Zgromadzeń stacjonarnych jak i korespondencyjnych.
Pan Lech Brzozowski stwierdził, że opiniowanie materiałów w sytuacji kiedy Walne Zgromadzenie może się nie odbyć w tym roku jest niepotrzebne. Przewodnicząca wyjaśniła, że przygotowane i zaopiniowane materiały będą oczekiwały na zniesienie stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego tak aby jak najszybciej można było przystąpić do zwołania Walnego Zgromadzenia.
Po dalszej dyskusji przystąpiono do zaopiniowania materiałów: 3 osoby za (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogulas, E. Mierzejewska), 1 osoba przeciw (L. Brzozowski), 2 osoby wstrzymały się (J. Piotrkowski, H. Karasek).

Ad. 9 Zatwierdzenie treści odpowiedzi na pisma przychodzące.
Poproszono Panią Prezes o przedstawienie sytuacji poruszanych przez Pana piśmie z dn. 09.05.2021 r. Prezes poinformowała, że jej rozmowa z Panem wyglądała inaczej niż przedstawiono w piśmie, ponieważ widząc nastawienie interesanta jedynie przyjmowała do wiadomości jego wypowiedzi i nie prowadziła z nim dyskusji. Co więcej w wypowiedzi Pana pojawiały się wiązanki niecenzuralnych słów. Zakaz parkowania w miejscach do tego niewyznaczonych reguluje znak „Strefa zamieszkania" więc nie ma konieczności montowania dodatkowych znaków. Pan zwrócił się również do Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej z pismem o braku oznakowania drogi pożarowej prowadzącej do budynku. Straż Pożarna zwróciła się do Spółdzielni z przypomnieniem, że to na właścicielu i Zarządcy nieruchomości ciąży obowiązek oznakowania drogi. Pan Mariusz Arcyz zaznaczył, że do Spółdzielni wpłynął wniosek większości mieszkańców Warszawskiej 12B o utworzenie nowych miejsc parkingowych przy budynku. W tym celu jak i również w celu odpowiedniego urządzenia drogi przeciwpożarowej należy wykonać dokumentację projektową.
Dalszą dyskusję Rada podjęła we własnym gronie.
Omówiono treść odpowiedzi na pismo Pana z dn. 09.05.2021 r.
Zgodnie z pismami Pana Zarząd został zobligowany do umieszczania na stronie internetowej oraz E-KONTO uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą oraz protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej.
Rada podjęła dyskusję na temat udzielonych już odpowiedzi.

Ad. 10 Ustalenie treści zastrzeżeń do lustracji przeprowadzonej za okres 2017-2019, opisanej w liście po lustracyjnym.
Pani Halina Karasek przygotowała pismo do Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie zawierające poruszone kwestie i zadane pytania Pani Lustrator na posiedzeniu w dn. 17.03.2021 r., na które nie otrzymała odpowiedzi.

Przystąpiono do głosowania nad zatwierdzeniem treści pisma: 5 osób za (D. Rakoczy, E. Mierzejewska, H. Karasek, L. Brzozowski, J. Piotrkowski) 1 osoba wstrzymała się (E. Jodko-Bogulas).
Przewodnicząca upoważniła Panią Halinę Karasek do podpisania tego pisma w imieniu Rady Nadzorczej.

Ad. 11 Zmiana uchwały nr 4/2021 z dnia 17.03.2021 r. w sprawie utrwalania/nagrywania posiedzeń Rady Nadzorczej za pomocą rejestratora dźwięku.
Przewodnicząca odczytała treść uchwały i przestąpiono do głosowania: za 3 osoby (H. Karasek, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 1 osoba przeciw (E. Jodko-Bogulas), 2 osoby wstrzymały się (D. Rakoczy, E. Mierzejewska).

Ad. 12 Kontrola zagadnień ujętych w planie pracy Rady Nadzorczej na II kwartał 2021 r.
Rada Nadzorcza upoważnia Komisję Rewizyjną do przeanalizowania dokumentów dotyczących umów cywilnoprawnych zawieranych przez Zarząd z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi i pracownikami w 2018 r. i 2019 r.
Decyzja została podjęta jednogłośnie.
Po spotkaniu Komisji Rewizyjnej wyniki analizy zostaną przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 13 Sprawy różne.
Poddano pod głosowanie wnioski Pani Haliny Karasek o udostępnienie informacji:

- Udostępnienie uchwały Zarządu o ustanowieniu Pełnomocnika: wniosek przyjęty jednogłośnie.
- Uchwały Rady Nadzorczej o powołaniu Zarządu z 2015 r. – informacje te są dostępne dla każdego członka Spółdzielni i nie ma potrzeby poddawać tego pod głosowanie; warunki płacowe członków Zarządu – materiały zostały przekazane już przez Zarząd na wniosek Pani Haliny Karasek w dn. 26.04.2021 r.

  Przewodnicząca zaznaczyła, że nie zna celu kompletowania tych dokumentów przez Panią Halinę Karasek.
- Licencja zarządcy nieruchomości wydana dla Prezesa Zarządu – w warunkach konkursu przeprowadzanego na stanowisko Prezesa Zarządu w 17.07.2015 r. nie było wymogu dotyczącego licencji zarządcy nieruchomości.
- Informację o płaconych składkach w związku z przynależnością do W-MZRSM w Olsztynie: wniosek przyjęty jednogłośnie.

- Dokumenty związane z nabyciem członkostwa w Spółdzielni dotyczące członków Rady Nadzorczej – głosowanie: 3 osoby za (H. Karasek, L. Brzozowski, J. Piotrkowski), 3 osoby przeciw (D. Rakoczy, E. Jodko-Bogula, E. Mierzejewska).
- Informacje jak finansowany jest remont/wymiana domofonów, jak to się odbywa, przedstawienie umowy z firmą konserwującą instalacje domofonowe: wniosek przyjęty jednogłośnie.

Dodatkowo złożony został wniosek o sporządzanie protokołów z obrad Rady Nadzorczej w terminie 3 dni od daty posiedzenia i zobowiązanie członków do wniesienia uwag do protokołu w terminie 3 dni. Uzasadnienie tego wniosku opierało się o §14 ust. 1 pkt. 3 Statutu na podstawie, którego członek Spółdzielni ma prawo otrzymania protokołów obrad organów Spółdzielni w ciągu 7 dni od złożenia pisemnego wniosku.

Podjęto dyskusję na ten temat. Przewodnicząca zaznaczyła, że od momentu sporządzenia protokołu do czasu jego zatwierdzenia na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej dokument ten jest projektem protokołu. Ta zasada i sposób działania Rady zostały wypracowane już poprzez poprzednie kadencje Rady Nadzorczej. O ile członkowie Rady mogliby w przeciągu 3 dni zgłosić swoje uwagi do projektu protokołu, to jego fizyczne sporządzenie z często obszernego w tematy i kilkugodzinnego posiedzenia, przez osobę do tego oddelegowaną, która normalnie pracuje 8 godzin dziennie pełniąc obowiązki na swoim stanowisku pracy jest niemożliwe. Projekt protokołu staje się protokołem z posiedzenia po jego zatwierdzeniu na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Zaproszono Zarząd w celu uzyskania zawnioskowanych informacji:

- Umowa na konserwację systemów domofonowych została zawarta z firmą KIK SYSTEMY ZABEZPIECZEŃ w 2017 r. Do dnia zawarcia umowy prawie wszystkie zasoby Spółdzielni, które posiadały system domofonowy posiadały go w formie analogowej, które obsługiwał Pan Żukowski. W związku ze zgłaszanym przez mieszkańców zapotrzebowaniem na domofony cyfrowe została zawarta z Panem Krzysztofem Gadomskim umowa na konserwację bieżącej instalacji analogowej wraz z wymianą domofonów cyfrowych (wraz z sprzętem) w 100 lokalach rocznie przy tym samym wynagrodzeniu. Wykonawca typuje najbardziej awaryjne instalacje do zmiany tego systemu. Od zawarcia tej umowy montaż domofonów cyfrowych na zasobach nieposiadających dotychczas instalacji domofonowej nie był finansowany z funduszu remontowego. Koszty montażu po otrzymanej wycenie ponosili wnioskujący mieszkańcy odrębną opłatą w czynszu. W ostatnim czasie wpłynął wniosek mieszkańców dwóch klatek budynku przy Warszawskiej 12A o wymianę domofonów z funduszu remontowego (instalacja w jednej z trzech klatek została wymieniona w ramach umowy z firmą KIK SYSTEMY ZABEZPIECZEŃ).

  Pani Halina Karasek zaproponowała, że w związku w problemami mieszkańców z domofonami, na wniosek większości finansować wymianę domofonów z funduszu remontowego.

- Składki do Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie płacone są na podstawie not księgowych po zakończeniu każdego kwartału. W poszczególnych latach składki kształtowały się: 2016 r. – 987,00 zł rocznie; 2017 r. – 991,00 zł rocznie; 2018 r. – 1 010,00 zł rocznie; 2019 r. – 1 005,00 zł rocznie; 2020 r. – 1 025,00 zł rocznie
- Prezes Zarządu odczytała Uchwałę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy z dn. 31.08.2020 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa. Pani Aneta Kucińska nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia w związku z pełnieniem tej funkcji.

Do Spółdzielni wpłynęło pismo z Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna" w sprawie wyników niezapowiedzianej kontroli selektywnej zbiórki odpadów w wiatach śmietnikowych należących do zasobu Spółdzielni. Wyniki kontroli to nieprawidłowości w segregacji odpadów, zbiórka jest nieselektywna i frakcje są mieszane. Ekologiczny Związek Gmin „Działdowszczyzna" przypomina, że zbieranie odpadów komunalnych niezgodnie ze złożoną deklaracją, w sposób nieselektywny skutkuje podniesieniem opłaty do wysokości 54 zł miesięcznie od mieszkańca. Zwrócono uwagę na konieczność wstawienia pojemników na odpady ulegające biodegradacji do każdej wiaty śmietnikowej – zalecenie to zostało już wykonane. Przy ponownej kontroli i stwierdzeniu nagminnego braku selekcji odpadów komunalnych, podwyższone opłaty obejmą wszystkich mieszkańców danej nieruchomości na której stwierdzono nieprawidłowość.

Telefonicznie do Spółdzielni został również zgłoszony problem kradzieży kółek od pojemników na śmieci, będzie to skutkować odmówieniem wywozu śmieci przez firmę obsługującą.

Pan Lech Brzozowski zapytał czy monitoring jest wykorzystywany do ustalania osób odpowiedzialnych za wynoszenie gabarytów w nieodpowiednim czasie lub miejscu. Zarząd potwierdził wykorzystywanie monitoringu w tym celu.

Przewodnicząca zaproponowała oznaczenie na wiatach śmietnikowych budynków, które powinny z nich korzystać.

Ad. 14 Zatwierdzenie premii dla Prezesa Zarządu za I kw. 2021 r.

Przewodnicząca poprosiła o przedstawienie przez członków Rady swoich propozycji:

Lech Brzozowski – 10%

Danuta Rakoczy – 20%

Ewelina Mierzejewska – 15%

Ewa Jodko-Bogulas – 20%

Halina Karasek – 0%

Jan Piotrowski – 5%

Ustalono premię w wysokości średniej arytmetycznej zaokrąglonej do góry czyli 12%.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zamknęła posiedzenie Rady Nadzorczej o godz. 20.10

Protokolant:

Niedudkowska Ewa

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Ewa Jodko-Bogulas