

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 27 września 2022 roku

W posiedzeniu udział wzięli następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Tadeusz Falkowski
2. Tadeusz Kołodziejski
3. Tomasz Krysicki – Przewodniczący RN
4. Zbigniew Pietrzyk
5. Dobiesław Rzemieniewski – Zastępca przewodniczącego RN
6. Elżbieta Sommer-Szklarska – Sekretarz RN
7. Dariusz Żardecki

oraz zaproszeni goście:

1. Zbigniew Woźniak – Prezes Zarządu SM Kiwerska
2. Zdzisław Jaszczuk – Członek Zarządu SM Kiwerska
3. Dariusz Stefański – Administrator

Po powitaniu zebranych, głos zabrał Przewodniczący RN Pan Tomasz Krysicki, ogłaszając następujący porządek obrad:

1. Prezentacja przez Zarząd bieżącej sytuacji finansowej spółdzielni.
2. Remont kanalizacji w budynkach nr 12, 14, 16.
3. Zaopiniowanie przez Radę Nadzorczą, złożonej przez Prezesa Zarządu, propozycji zawarcia umowy najmu powierzchni z firmą Allegro na ulokowanie paczkomatów na terenie SM Kiwerska w Warszawie.
4. Sprawy bieżące.

Ad 1.

Prezes Zbigniew Woźniak przedstawił członkom RN bieżącą sytuację finansową spółdzielni.

Środki pieniężne według stanu na dzień posiedzenia wynosiły:

- PKO BP – rachunek bieżący: 110 904,08 PLN;
- PKO BP – rachunek pomocniczy: 22 918,85 LN;
- Credit Agricole – rachunek bieżący: 366 638,36 PLN;
- w lokatach: 68 122,83 PLN (w tym kaucja ASBUD – 28 557,62 PLN).

Co miesiąc przekazywana jest kwota 10 642,78 PLN z rachunku bieżącego w PKO BP na rachunek w banku Credit Agricole z tytułu wpłat na fundusz remontowy dokonywanych przez mieszkańców.

Obecnie spółdzielnia posiada jedno zobowiązanie długoterminowe. Co miesiąc kwota 6 789,00 (jako 3 x 2 263,00) przelewana jest firmie Schindler z tytułu rat za wymianę dźwigów osobowych.

Bieżące zaległości czynszowe mieszkańców wynoszą ok. 24 tysięcy, kolejne ok. 32 tysiące to zaległości z pożytków – w sumie ok. 56 tysięcy złotych.

Jako pilny został wskazany przez Pana Prezesa nadchodzący wydatek na remont kanalizacji w kwocie ok. 20 tysięcy złotych, który ma być pokryty z funduszu remontowego.

W drugiej kolejności Pan Zbigniew Woźniak, omówił sytuację firm wynajmujących lokale użytkowe od spółdzielni. Zaproponował, aby na razie nie podwyższać czynszu wynajmującym. Spodziewany jest znaczny wzrost kosztów energii elektrycznej, wody i c.o. – to automatycznie podwyższy koszty najemcom. W większości wszyscy najemcy regularnie płacą za wynajem.

Sytuacja finansowa spółdzielni obecnie jest stabilna i dobra. W ostatnich miesiącach wpłynęły do spółdzielni pisma, które informują o zmianie cen c.o., wody oraz energii elektrycznej. Z tego powodu należy się liczyć z podwyżkami czynszów w najbliższych miesiącach.

Następnie rozpoczęła się dyskusja, w której głos zabierali wszyscy członkowie RN. Został, między innymi, poruszony problem możliwości pokrycia niektórych zobowiązań finansowych spółdzielni z bieżących przychodów z pożytków. Corocznie, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przeznaczenie całego wypracowanego zysku z pożytków na powiększenie funduszu remontowego. Padło pytanie

czy, w obliczu spodziewanego w następnych latach kryzysu gospodarczego, część wypracowanego zysku nie należy przeznaczyć na bieżące zobowiązania za c.o., energię elektryczną i wodę. Prezes Zbigniew Woźniak ma się w tej sprawie skonsultować z radczynią prawną spółdzielni Panią Senkowską.

Ad 2.
Po 35 latach użytkowania, zrobiono dokładny przegląd techniczny kanalizacji w budynkach nr 12, 14, 16. Wynajęta w tym celu specjalistyczna firma przeprowadziła monitoring pionów kanalizacyjnych, pionów deszczowych oraz poziomów biegnących pod podłogami piwnic. Stwierdzono ogólny dobry stan techniczny w przeważającej większości pionów, ale również wykryto szereg uszkodzeń rurociągów kanalizacyjnych w postaci pęknięć żeliwnych rur znajdujących się pod posadzką piwnic – najprawdopodobniej z powodu wadliwego ułożenia rurociągów w trakcie budowy budynków w II połowie lat 80-tych ubiegłego wieku, które nie uwzględniało przyszłego procesu naturalnego osiadania ich w gruncie. Ponadto wykryto popękane kolana rur kanalizacyjnych w kilku pionach kuchennych i łazienkowych. Dodatkowo zlokalizowano w kilku miejscach kanalizacji zablokowane elementy stalowe (fragmenty prętów zbrojeniowych), które przyczyniają się do trwałego osadzania zanieczyszczeń i zmniejszenia drożności danego pionu. Dotychczasowe prace kosztowały spółdzielnię 36 tysięcy złotych brutto. Dalsze działania naprawcze wyceniono na kolejne ok. 20 tysięcy zł netto.

Na wniosek Zarządu Członkowie RN głosowali nad Uchwałą nr 1 dotyczącą sposobu sfinansowania dalszych prac związanych z naprawą instalacji kanalizacyjnej. Treść uchwały stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Przebieg głosowania Członków Rady Nadzorczej nad Uchwałą nr 1:

liczba osób uprawnionych do głosowania	liczba głosów ZA	liczba głosów PRZECIW	liczba głosów WSZTRZYMUJĄCYCH SIĘ	wynik głosowania
7	7	0	0	przyjęto Uchwałą nr 1 jednogłośnie

Ad 3.
Prezes Zarządu, Pan Zbigniew Woźniak, przedstawił członkom RN projekt umowy z firmą Allegro Sp. z o.o. na zainstalowanie automatów paczkowych w trzech lokalizacjach na terenie należącym do Spółdzielni. Temat ten wzbudził wiele kontrowersji wśród większości członków Rady. Projekt umowy poddano ożywionej dyskusji. Największy sprzeciw wyrażano wobec dwóch zaproponowanych lokalizacji od strony ul. Kiwerskiej. Głos zabrali wszyscy członkowie RN. Ostatecznie postanowiono sformułować i poddać pod głosowanie dwie uchwały dotyczące zaopiniowania poszczególnych lokalizacji zaproponowanych przez Prezesa Zarządu.

Na wniosek Zarządu Członkowie RN głosowali nad Uchwałą nr 2 dotyczącą ulokowania automatów paczkowych od strony ulicy Kiwerskiej. Treść uchwały stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Przebieg głosowania Członków Rady Nadzorczej nad Uchwałą nr 2:

liczba osób uprawnionych do głosowania	liczba głosów ZA	liczba głosów PRZECIW	liczba głosów WSZTRZYMUJĄCYCH SIĘ	wynik głosowania
7	5	2	0	przyjęto Uchwałą nr 2

Na wniosek Zarządu Członkowie RN głosowali nad Uchwałą nr 3 dotyczącą ulokowania automatu paczkowego od strony ulicy Podleśnej. Treść uchwały stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Przebieg głosowania Członków Rady Nadzorczej nad Uchwałą nr 3:

liczba osób uprawnionych do głosowania	liczba głosów ZA	liczba głosów PRZECIW	liczba głosów WSZTRZYMUJĄCYCH SIĘ	wynik głosowania
7	6	1	0	przyjęto Uchwałą nr 3

Ad 4.

Sprawy bieżące:

1. Prezes Zbigniew Woźniak poinformował zebranych o sytuacji z firmą ASBUD, która w latach 2017 – 2018 wykonała remont elewacji budynków nr 12, 14 i 16. Na ścianach zewnętrznych pojawiły się dość szybko zabrudzenia, zacieki oraz porosty. Okazało się, że firma ASBUD zastosowała farbę elewacyjną innego typu niż ustalono w kontrakcie. Faktycznie użyta farba nie ma zdolności samooczyszczania w czasie opadów atmosferycznych. Wdrożono postępowanie wyjaśniające. Spółdzielnia nadal posiada pobraną od firmy ASBUD kaucję zabezpieczającą w wysokości ok. 28 tysięcy złotych.
2. Prezes Zbigniew Woźniak, poinformował członków RN o rezygnacji Pani Katarzyny Orzechowskiej ze stanowiska Głównej Księgowej od początku stycznia 2023 roku. Wg relacji Pana Prezesa, pomimo odejścia z końcem bieżącego roku, Pani Orzechowska zobowiązała się dokonać rozliczenia całego roku oraz sporządzić wymagane prawem dokumenty rachunkowe za rok 2022 do końca marca roku 2023.
3. Podjęto temat firmy sprzątającej i zajmującej się terenami zielonymi naszej spółdzielni. W dyskusji udział wzięli wszyscy członkowie RN oraz Zarządu. Ze względu na złożoność omawianego problemu w pewnym momencie postanowiono przełożyć dyskusję na następne spotkanie.

Po wyjściu zaproszonych gości, Przewodniczący RN Pan Tomasz Krysicki zaproponował, aby na następne posiedzenie Rady każdy z jej członków przygotował swoją listę 10 spraw, które są, zdaniem członka, najbardziej istotne do zrealizowania w okresie bieżącej kadencji Rady Nadzorczej. Z tych propozycji miałyby powstać jedna wspólna lista najważniejszych spraw do zrealizowania w nadchodzącej przyszłości.

Z powodu długiego, parogodzinnego posiedzenia, inne tematy zostały przełożone na następne zebranie RN, wstępnie zaplanowane na połowę października br.

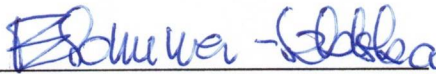
Na tym posiedzenie zakończono.

Niniejszy protokół składa się z 3 (trzech) ponumerowanych stron oraz 3 (trzech) załączników i został sporządzony w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach.

Załączniki:

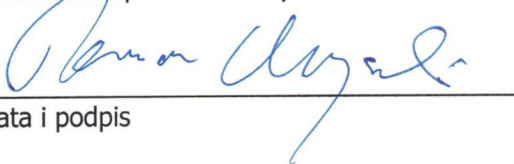
1. Uchwała RN nr 1 z dnia 27.09.2022
2. Uchwała RN nr 2 z dnia 27.09.2022
3. Uchwała RN nr 3 z dnia 27.09.2022

Sporządziła: p. Elżbieta Sommer-Szklarska – Sekretarz Rady Nadzorczej



data i podpis

Zatwierdził: p. Tomasz Krysicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej



data i podpis

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Administracja SM Kiwerska (a/a)

Uchwała nr 1
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie zwiększenia kwoty przeznaczonej na naprawę kanalizacji
w budynkach nr 12, 14 oraz 16

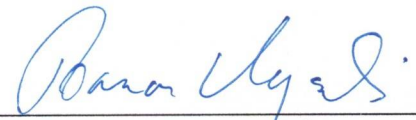
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o postanowienia § 32 oraz § 35 ust. 1 pkt 3 oraz pkt 9 lit. f Statutu SM Kiwerska w Warszawie w odpowiedzi na wniosek zgłoszony ustnie w trakcie posiedzenia Rady w dniu 27 września 2022 roku przez Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Woźniaka o zwiększenie kwoty przeznaczonej na remont kanalizacji w budynkach nr 12, 14 i 16 w stosunku do kwoty zaplanowanej na ten cel w Rocznym Planie Gospodarczym o 20 000,00 PLN (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych polskich) pochodzące z funduszu remontowego, który to wniosek został uzasadniony wykrytymi we wrześniu br., podczas kompleksowego przeglądu instalacji odprowadzającej ścieki, uszkodzeniami rur kanalizacyjnych wymagającymi pilnej naprawy, co powoduje poszerzenie pierwotnie zaplanowanego zakresu prac remontowych, postanawia pozytywnie zaopiniować przedmiotowy wniosek.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Elżbieta Sommer-Szklarska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Tomasz Krysicki

Uchwała nr 2
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
z dnia 27 września 2022 r.

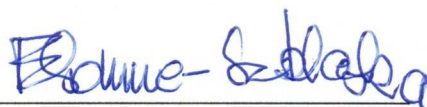
w sprawie propozycji lokalizacji automatu paczkowego firmy Allegro Sp. z o.o.
od strony ul. Kiwerskiej

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o postanowienia § 32 oraz § 35 ust. 1 pkt 9 lit. b Statutu SM Kiwerska w Warszawie w odpowiedzi na wniosek zgłoszony ustnie w trakcie posiedzenia Rady w dniu 27 września 2022 roku przez Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Woźniaka o zaopiniowanie propozycji dwóch lokalizacji na terenie Spółdzielni z przeznaczeniem ich pod najem powierzchni pod automat paczkowy firmy Allegro Sp. z o.o. zgodnie z przedstawionym projektem umowy oraz graficzną wizualizacją, tj.:

- lokalizacja nr 1 – wzdłuż ogrodzenia od strony ul. Kiwerskiej, po jego zewnętrznej stronie, na zachód od bramy wjazdowej pod budynek nr 16, w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w miejscu obecnego trawnika;
- lokalizacja nr 2 – od strony ul. Kiwerskiej, po zachodniej stronie furtki wejściowej do lokalu usługowego znajdującego się w budynku nr 14, wymagająca cofnięcia fragmentu ogrodzenia wraz z furtką w głąb posesji w kierunku budynku wraz z zajęciem fragmentu trawnika;

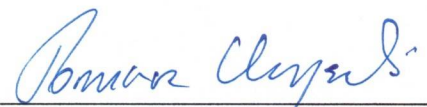
postanawia negatywnie zaopiniować przedmiotowy wniosek.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Elżbieta Sommer-Szklarska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Tomasz Krywicki

Uchwała nr 3
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
z dnia 27 września 2022 r.

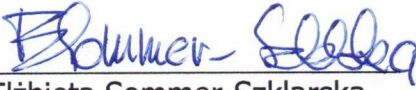
w sprawie propozycji lokalizacji automatu paczkowego firmy Allegro Sp. z o.o.
od strony ul. Podleśnej

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o postanowienia § 32 oraz § 35 ust. 1 pkt 9 lit. b Statutu SM Kiwerska w Warszawie w odpowiedzi na wniosek zgłoszony ustnie w trakcie posiedzenia Rady w dniu 27 września 2022 roku przez Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Woźniaka o zaopiniowanie propozycji lokalizacji na terenie Spółdzielni z przeznaczeniem jej pod najem powierzchni pod automat paczkowy firmy Allegro Sp. z o.o. zgodnie z przedstawionym projektem umowy oraz graficzną wizualizacją, tj.:

- lokalizacja nr 3 – przed wejściem do pawilonu od strony ul. Podleśnej, prostopadle do jezdni, wzdłuż ogrodzenia sąsiedniej działki, z zajęciem fragmentu trawnika;

postanawia pozytywnie zaopiniować przedmiotowy wniosek.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Sommer-Szklarska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Tomasz Krysiński