

**Protokół nr 2**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 25 września 2025 r.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” odbyło się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zgrupowania Żmija 7 w Warszawie.

Przebieg posiedzenia był nagrywany.

Obecni członkowie RN: Dorota Cedrońska, Paulina Marcinkiewicz, Anna Wiench, Dariusz Krześniak, Marek Murawski, Krzysztof Sadkowski, Krzysztof Wiśniewski i Janusz Wojtal.

Obecni zaproszeni członkowie Zarządu Spółdzielni: 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. Dariusz Krześniak, 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.**

Proponowany porządek obrad stanowi zał. nr 2 do oryginału protokołu.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 1 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 7 sierpnia 2025 r.
4. Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.
6. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
7. Informacja Zastępcy Prezesa nt. prac remontowych i wykonania planu remontów.
8. Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione.
10. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Zakończenie obrad.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 1 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 7 sierpnia 2025 r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 1 posiedzenia w dniu 7 sierpnia 2025 r.

Do posiedzenia dołączyli **p. Paulina Marcinkiewicz i p. Janusz Wojtal**. Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie.

#### **Ad 4.**

##### **Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.**

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że jeśli chodzi o sprawy bieżące, to nie ma do przekazania żadnych informacji, ale w związku z tym, że po odbyciu posiedzenia organizacyjnego Rada Nadzorcza rozpoczyna normalny comiesięczny tryb spotkań chciałby, aby nowa Rada wypracowała i przyjęła zasady i sposoby postępowania w określonych sprawach. Następnie przedstawił informację nt. zasad, które były realizowane przez Radę Nadzorczą poprzedniej kadencji dodając, że można przyjąć te zasady, modyfikować je, ale także rozszerzyć o pomysły zgłaszane przez członków obecnej Rady.

1. E- Tablica – powstała po to, aby nie wracać do określonych tematów i nie odkrywać ich na nowo. Nowe sprawy są dodawane do wykazu, a załatwione sprawy są z tego wykazu wykreślane.
2. Dwa obszary do kontroli pracy Zarządu – przygotowanie Spółdzielni do zimy i przygotowanie Spółdzielni do wiosny/lata. Wykaz wymienionych działań nie jest ostateczny i jeśli członkowie Rady Nadzorczej uznają, że jakiś element powinien zostać dodany, to wykaz może być zmodyfikowany.

Pan Dariusz Krześniak poprosił przewodniczących komisji, aby na podstawie istniejących przepisów stworzyli własną rutynę pracy. Przypomniał, że wszystkie obowiązujące w Spółdzielni regulaminy zostały zamieszczone na ogólnodostępnej stronie internetowej.

#### **Ad 5.**

##### **Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.**

**Przewodniczący komisji technicznej p. Krzysztof Sadkowski** poinformował, że komisja obejrzała ogrodzenie osiedla i stwierdziła, że korozja rzeczywiście występuje, ale jest powierzchowna. Miejscowo występuje także perforacja materiału i te elementy należy wymienić, przy czym należy zwrócić uwagę na wybór materiału pod kątem dalszej eksploatacji (*załatwienie potrzeb fizjologicznych przez czworonogi*).

**Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że jeśli chodzi o ogrodzenie osiedla, to problem z psami praktycznie nie istnieje, ale w przypadku latarni problem jest poważniejszy i dlatego jeszcze w tym roku należałoby wymienić latarnie wewnątrz patio. Mieszkańcy coraz częściej zwracają uwagę, że skorodowane latarnie stwarzają zagrożenie. Na ten moment można mówić o sześciu bardzo skorodowanych latarniach, ale Zarząd uważa, że należy wymienić wszystkie latarnie znajdujące się w środku osiedla, po to, aby uniknąć sytuacji, że będą różne elementy oświetlenia, co wpłynie na estetykę osiedla. Latarnie, z wyjątkiem dwóch nie były wymieniane od początku istnienia osiedla. Zarząd zasugerował latarnie wykonane ze stopu aluminium w kolorze brązowym i czeka na wycenę.

**Pani Dorota Cedrońska** zapytała, czy przy okazji kolejnych remontów i wymian elementów mających wpływ na estetykę osiedla, możliwe byłoby „powolne wychodzenie z koloru brązowego”? Zwróciła uwagę, że kolor ogrodzenia nie koliduje z kolorem elewacji budynków i nie wszystko musi być w kolorze brązowym - bardzo estetycznie wyglądają np. odcienie grafitu, co można sprawdzić na innych osiedlach.

**Pan Dariusz Krześniak** zaproponował, aby p. Cedrońska przedstawiła konkretną propozycję w tej sprawie, a dodatkowo poprosił, aby do tematu wrócić we właściwym punkcie porządku obrad.

**Przewodniczący komisji rewizyjnej p. Marek Murawski** poinformował, że w czasie, kiedy przewodniczył komisji rewizyjnej w przedostatniej kadencji Rady Nadzorczej były plany, aby Spółdzielnia przygotowywała wieloletnie plany remontowe i gospodarcze. Zaproponował, aby wrócić do tego tematu i przyjąć to jako zasadę. Dodał także, że w związku ze wzrostem cen na rynku

Spółdzielnia powinna nie tylko podwyższać opłaty na fundusz remontowy, ale także zastanowić się nad pozyskiwaniem przychodów z zewnątrz. Jako przykład podał wynajmowanie terenu pod paczkomaty lub likwidację części boiska, na którym obecnie niewiele się dzieje i przeznaczenie terenu np. pod wynajem.

**Pan Dariusz Krześniak** zwrócił uwagę, że decyzja w tej sprawie należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia i jeśli członek Rady Nadzorczej przygotuje koncepcję, obroni tę koncepcję w gronie członków Rady, to będzie możliwość wystąpienia do Walnego Zgromadzenia o podjęcie wiążącej decyzji. Zaproponował, aby wpisać w e-Tablicy temat dot. dysponowania mieniem Spółdzielni jako strategią działania i każdy członek Rady, który będzie chciał włączyć się do tej dyskusji będzie mógł przedstawić swoją koncepcję.

#### Ad 6.

##### Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

1. Odpowiadając na pytanie **p. Pauliny Marcinkiewicz** o lokale usługowe na terenie Spółdzielni, **p. Teresa Kamińska** poinformowała, że Spółdzielnia wynajmuje miejsca parkingowe, a dodatkowo na terenie o powierzchni ok. jednego metra kwadratowego znajduje się rodzaj paczkomatu dla samochodów elektrycznych rozwożących materiały i z tego tytułu na konto Spółdzielni wpływa kwota 650 zł miesięcznie. **Pan Jerzy Brzozowski** dodał, że Spółdzielnia podpisała umowę dot. pojemników do odbioru używanej odzieży. W miejscach dotychczasowych pojemników PCK zostaną ustawione pojemniki nowej firmy. Firma zaproponowała Spółdzielni kwotę najmu gruntu 10 zł/m-c/pojemnik, ale dodatkowo będzie bezpłatnie odbierała zgromadzoną w pojemnikach odzież.
2. **Pani Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:
  - ▶ Zarząd zawarł umowę na ubezpieczenie majątku Spółdzielni. W związku z tym, że kwota ubezpieczenia Spółdzielni znacznie różniła się od kwoty wartości odtworzeniowej proponowanej przez m. st. Warszawa (*wskaźnik wartości odtworzeniowej metra kwadratowego jest dość wysoki*) o ok. 100 mln zł, została podniesiona kwota ubezpieczenia. W wyniku negocjacji z dotychczasowym ubezpieczycielem w nowej polisie wzrosła stawka za metr powierzchni, ale zmniejszyła się opłata z tytułu odpowiedzialności cywilnej i w rezultacie w stosunku do roku ubiegłego koszty składki rocznej będą wyższe o ok. 2,5 tys. zł.
  - ▶ W ostatnim czasie była kradzież dwóch rowerów (*elektryczny za 8 tys. zł i nowy trzyletni za ok. 2,5 tys. zł*). W związku z tym, że nagranie z monitoringu potwierdziło sposób działania z poprzedniej kradzieży i osobę, która tego dokonała, Zarząd wystąpił do firmy ochroniarskiej o pokrycie kosztu rowerów, ponieważ w ocenie Zarządu pracownik ochrony zareagował zbyt późno. Firma po naciskach zwróciła pełną kwotę.
3. Odpowiadając na pytanie **p. Krzysztofa Sadkowskiego** dot. dalszego działania Spółdzielni w sprawie z wykonawcą schodów zewnętrznych (*pobrana zaliczka w kwocie 50 tys. zł*) poinformowała, że Zarząd postanowił kontynuować postępowanie. Sąd ustanowi komisarza, który będzie działał w imieniu Spółki i będzie reprezentował ją przed sądem.

#### Ad 7.

##### Informacja Zastępcy Prezesa nt. prac remontowych i wykonania planu remontów.

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że aktualnie prowadzone są prace związane z naprawą kominów na dachu, jak również sprawdzane są uszkodzone elementy plastikowe i metalowe, wywiewki – odpowietrzanie poddaszy, odpowietrzniki kanalizacji. Zakończyły się prace przygotowawcze odnośnie wymiany ogrodzenia przy budce ochrony – furtka, słupy i brama przesuwna. Prace będą wykonywane jeszcze w tym roku. Na ten rok zaplanowano także wymianę poręczy przy schodach prowadzących na patio – wejście przy bramie przesuwnej. Trwają prace

związane z naprawą elewacji, a także uzupełniane są fugi na murkach. W garażach uzupełniane są zawory cyrkulacyjne.

**Pan Dariusz Krześniak** poprosił prezesa J. Brzozowskiego o krótki komentarz dot. realizacji uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu remontów na rok 2025.

1. Remont stropów garaży pod tarasami (24 m<sup>2</sup>) – decyzja w/s remontu zostanie podjęta wiosną 2025 r. Odpowiedź: prace nie będą realizowane.
2. Balustrady przy zjazdach na wózki, ogrodzenie osiedla, bramy przesuwane – decyzja w/s balustrad zostanie podjęta wiosną 2025 r. Odpowiedź: prace będą realizowane częściowo.
3. Remont kominków wentylacyjnych w garażach – do wyremontowania pozostały 22 kominki – w planie na rok 2025 założono remont 10 kominków – decyzja w tej sprawie zostanie podjęta wiosną. Odpowiedź: prace nie będą realizowane.
4. Naprawa kominów w patio I i patio II – po przeglądzie dachów okazało się, że są pęknięcia, na niektórych kominach nie ma tzw. czapek, należy uzupełnić ściany kominów, w niektórych miejscach konieczna jest wymiana wkrętów dachowych, należy zabezpieczyć czapki kominów masą bitumiczną, a także uszczelnić obróbki blacharskie. Odpowiedź: prace są realizowane.
5. Przegląd jednoroczny ogólnobudowlany. Odpowiedź: przegląd odbył się zgodnie z planem.
6. Przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia. Odpowiedź: prace zostały wykonane częściowo.
7. Przegląd dachów w całym osiedlu. Odpowiedź: przegląd został zrealizowany – trwają prace naprawcze.
8. Naprawy i malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siłami własnymi. Odpowiedź: prace zostaną wykonane w roku bieżącym.
9. Naprawa płytek na cokołach elewacji siłami własnymi. Odpowiedź: prace zostaną wykonane w tym roku.
10. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych siłami własnymi. Odpowiedź: prace zostaną wykonane w tym roku.

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił także informację nt. przygotowania zasobów Spółdzielni do zimy i poinformował, że dokonano przeglądu instalacji wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. Instalacje wodno - kanalizacyjne kontrolowane są na bieżąco. Na klatkach schodowych wywieszono informację o zwróceniu uwagi przez mieszkańców (*przy włączeniu CO*) na szczelność instalacji w obrębie ciepłomierza zaworów, odpowietrzników. Sprawdzono, a w niektórych miejscach przeczyszczono studzienki kanalizacyjne i odwodnienia liniowe przy bramach garażowych. Odbył się przegląd urządzeń w węzłach cieplnych (CO), wyregulowano czujniki temperatury – pogodynki, sprawdzono okna na klatkach schodowych, a także poprawność działania maszyn odśnieżających i narzędzi. Spółdzielnia posiada zapas soli i piasku i prawdopodobnie nie będzie potrzeby zakupu dodatkowych ilości tych materiałów.

#### **Ad 8.**

##### **Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.**

1. Pkt dot. remontu tarasów – KT zwróciła uwagę, że prawdopodobnie po roku trzeba będzie przy krawędzi tarasu podnieść płytę i sprawdzić, czy jakiś osad nie zablokował odpływu – w takiej sytuacji niezbędne będzie podniesienie kilku płyt i użycie myjki ciśnieniowej. Ustalono, że ta czynność powinna zostać na stałe wpisana do zakresu prac koniecznych do sprawdzenia po zimie. Odpowiedź: p. J. Brzozowski poinformował, że jedna z płyt została podniesiona celem sprawdzenia i nie zaobserwowano żadnych zanieczyszczeń. Temat zostaje przeniesiony do wykazu prac koniecznych do wykonania po zimie.
2. Z e-Tablicy należy wykreślić wszystkie zrealizowane sprawy.

3. Pkt dot. regularnego uchylania okien na klatkach schodowych w okresie zimowym, co powoduje utratę ciepła – wywiesić stosowną informację dla mieszkańców na ten temat. Temat zostaje przeniesiony do wykazu prac koniecznych do wykonania przed zimą.
4. Pomimo tego, że okresie grzewczym – po wyłączeniu ogrzewania Spółdzielnia informuje mieszkańców, że nie należy skręcać termostatów do zera, tylko pozostawić otwarte „na piątce”, co roku po uruchomieniu jest wiele zgłoszeń dot. uruchomienia grzejników. Sugestia RN - przypominać mieszkańcom tę zasadę np. przy okazji rozsyłania zawiadomień o zmianie opłat. Temat zostaje przeniesiony do wykazu prac koniecznych do wykonania po zimie.

#### **Ad 9.**

##### **Sprawy wniesione.**

**Pan Krzysztof Wiśniewski** poruszył sprawę wyciętych brzoź, które rosły przy stacji trafo. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że były to żywe drzewa, ale tak bardzo zaatakowane przez jemiotę, że żadna z gałęzi nie nadawała się do tego, aby ją pozostawić. Jeśli brzozy nie wypuszczą nowych gałęzi zostaną wycięte w całości. Tak drastyczna przycinka miała zapobiec rozprzestrzenianiu się choroby na pozostałe drzewa.

Innych spraw wniesionych nie było.

#### **Ad 10.**

##### **Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.**

**Pan Marek Murawski** zaproponował, aby na następnym posiedzeniu zająć się projektem planu remontów na rok 2026, a także wykonaniem planu gospodarczo – finansowego za trzy kwartały roku 2025.

**Pan Dariusz Krześniak** poprosił, aby członkowie Rady zgłaszali propozycje tematów do porządku obrad na tydzień przed planowanym posiedzeniem Rady Nadzorczej.

Innych wniosków w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia RN nie było.

#### **Ad 11.**

##### **Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.**

Ustalono termin posiedzenia na 29 października 2025 r. godz. 17.30.

#### **Ad 12.**

##### **Zakończenie obrad.**

**Pan Dariusz Krześniak** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 25 września 2025 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Anna Wiench

\_\_\_\_\_  
Dariusz Krześniak

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.