

Protokół

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 24 czerwca 2025 r.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej PIASKI „D” odbyło się 24 czerwca 2025 r. w budynku Szkoły Podstawowej nr 289 przy ul. Broniewskiego 99a w Warszawie.

W trakcie obrad obowiązywał Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” uchwalony 17 czerwca 2009 r., uchwałą nr 1/VI/2009 i zmieniony 20 czerwca 2023 r. uchwałą nr 9/2023.

Wydano 53 mandaty.

W zebraniu uczestniczyli:

- 39 członków Spółdzielni zamieszkałych w budynkach: Zgrupowania Żmija: 1, 1A, 1B, 3, 3A, 3B, 7, 9, 11, 13, 15 i 15A, w tym Prezes Zarządu Teresa Kamińska
- 14 członków Spółdzielni reprezentowali pełnomocnicy

oraz

zastępca prezesa Jerzy Brzozowski, prezes AUDIT SERVICES Sp. z o.o. - firmy świadczącej usługi księgowe Elżbieta Tutak, radca prawny Rafał Wielgosz, obsługa i protokolantka zebrania Dorota Hajkiewicz oraz pracownica Spółdzielni – specjalistka ds. rozliczeń i eksploatacji Monika Rusecka-Chudy.

Listy obecności stanowią zał. nr 1 do oryginału protokołu.

Ad 1.

Otwarcie zebrania.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 24 czerwca 2025 roku otworzył **przewodniczący Rady Nadzorczej w kadencji 2022 – 2025 p. Wojciech Kamiński**, który w imieniu Zarządu i Rady Nadzorczej powitał wszystkich uczestników zebrania, a następnie zapytał, czy osoby uczestniczące w zebraniu mają uwagi odnośnie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.

Uwag nie zgłoszono.

Ad 2.

Odczytanie listy pełnomocnictw.

Pani Dorota Hajkiewicz poinformowała, że na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu pełnomocnicy reprezentują następujących członków Spółdzielni: Krzysztofa Marca, Paulinę Koguc-Sobolewską, Jolantę Krześniak, Annę Wiśniewską, Jolantę Dąbrowską, Magdalenę Kamińską, Michała Pawliczka, Joannę Witwicką, Franciszka Kroka, Piotra Olasza, Annę Wojtał, Marię Gałęcką, Ewelinę Kucińską-Deres i Monikę Adamską.

Pełnomocnictwa udzielone przez członków Spółdzielni stanowią zał. nr 2 do oryginału protokołu.

Ad 3.

Sprawy organizacyjne:

Ad 3.1.

Wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.

Pan Wojciech Kamiński zarządził wybór prezydium zebrania i poprosił o zgłaszanie kandydatur.

Pan Tomasz Wiśniewski zgłosił kandydaturę **p. Dariusza Krześniaka** na funkcję przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, który wyraził zgodę.

W związku z tym, że innych kandydatur nie zgłoszono lista została zamknięta przez aklamację.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 31 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” dokonało wyboru p. Dariusza Krześniaka na funkcję przewodniczącego zebrania.

Prowadzenie zebrania przejął **p. Dariusz Krześniak**, powitał wszystkich zebranych, podziękował za wybór, a następnie poprosił o zgłaszanie kandydatur na funkcje sekretarza i asesora zebrania.

Pan Wojciech Kamiński zgłosił kandydaturę **p. Jacka Kruka** na funkcję sekretarza Walnego Zgromadzenia. **Pan Jacek Kruk** nie wyraził zgody.

Z sali zgłoszono kandydaturę **p. Anny Wiench** na funkcję sekretarza zebrania, która wyraziła zgodę i **p. Krzysztofa Wiśniewskiego** na funkcję asesora zebrania, który także wyraził zgodę.

W związku z tym, że innych kandydatur nie zgłoszono, lista została zamknięta przez aklamację.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 34 głosy „za”, bez głosów „przeciwnych” i „wstrzymujących” dokonało wyboru p. Anny Wiench na funkcję sekretarza zebrania.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 34 głosy „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” dokonało wyboru p. Krzysztofa Wiśniewskiego na funkcję asesora zebrania.

Ad 3.2.

Wybór komisji: mandatowo-skrutacyjnej, wnioskowej i wyborczej.

Przewodniczący zebrania p. Dariusz Krześniak poprosił o zgłaszanie kandydatur do poszczególnych komisji Walnego Zgromadzenia.

W związku z brakiem kandydatów do pracy w poszczególnych komisjach **p. Jacek Kruk** zgłosił wniosek o połączenie komisji mandatowo – skrutacyjnej i komisji wyborczej.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu: 38 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”.

Akces do pracy w połączonych komisjach mandatowo-skrutacyjno - wyborczej zgłosili **p. Jacek Kruk i p. Krzysztof Sadkowski**.

Innych kandydatur nie zgłoszono.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 38 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” dokonało wyboru komisji mandatowo – skrutacyjno - wyborczej w składzie: Jacek Kruk i Krzysztof Sadkowski.

W związku z tym, że nie było chętnych do pracy w komisji wnioskowej **p. Teresa Kamińska** zaproponowała powierzenie funkcji tej komisji członkom prezydium zebrania. Członkowie prezydium wyrazili zgodę i ustalono, że członkiem prezydium odpowiedzialnym za przyjmowanie wniosków będzie p. Krzysztof Wiśniewski.

Wniosek o powierzenie funkcji komisji wnioskowej prezydium WZ **został przyjęty** w głosowaniu: 42 głosy „za”.

Pan Krzysztof Wiśniewski poinformował, że wszystkie osoby, które chciałyby zgłosić wnioski do komisji wnioskowej mogą to zrobić na formularzach dostępnych na stole prezydiwnym.

Ad 3.3.

Przyjęcie porządku obrad.

Proponowany porządek obrad stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Przewodniczący zebrania p. Dariusz Krześniak poinformował, że członkowie Spółdzielni otrzymali proponowany porządek obrad do skrzynek pocztowych, drogą mailową lub pocztą. Porządek był także zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni i dodatkowo wywieszony na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

W związku z tym, że uwag do porządku obrad nie zgłoszono **przewodniczący WZ** poddał pod głosowanie przyjęcie proponowanego porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 40 głosów „za”; bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęło następujący porządek obrad Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Sprawy organizacyjne w tym:
 - 3.1. Wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
 - 3.2. Wybór komisji: mandatowo-skrutacyjnej, wnioskowej i wyborczej.
 - 3.3. Przyjęcie porządku obrad.
 - 3.4. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej.
 - 3.5. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia z 20 czerwca 2024 r.
4. Przedłożenie sprawozdań:

- 4.1. Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.
- 4.2. Finansowego SM Piaski „D” za 2024 r.
- 4.3. Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.
5. Dyskusja i podjęcie uchwał w następujących sprawach:
 - 5.1. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM Piaski „D” w roku 2024.
 - 5.2. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za rok 2024.
 - 5.3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w roku 2024.
 - 5.4. Wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) Spółdzielni za rok 2024.
 - 5.5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 do maja 2025.
 - 5.6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
6. Wybory Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028.
7. Rozpatrzenie wniosku członków Spółdzielni zgłoszonego w trybie art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie weryfikacji kosztów remontu stropów (tarasów).
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego na wymianę dźwigów.
9. Informacje Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni
10. Informacja komisji wnioskowej nt. wniosków zgłoszonych na piśmie w trakcie zebrania.
11. Sprawy wniesione.
12. Zakończenie zebrania.

Ad 3.4.

Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej.

Pani Dorota Hajkiewicz (z upoważnienia członków komisji) odczytała protokół nr 1 komisji, z którego wynika, co następuje:

Komisja mandatowo - skrutacyjna Walnego Zgromadzenia działa na podstawie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia (Rozdział II pkt 6) i ukonstytuowała się w następujący sposób:
Przewodniczący – Jacek Kruk, Sekretarz – Krzysztof Sadkowski

1. Komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 8³ ust. 2 ustawy o s.m.
2. Komisja stwierdza, że zgodnie z postanowieniem art. 6³ ust. 6 ustawy o s.m. zachowany został 21-dniowy termin powiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad zebrania. Zawiadomienie zawierało także informację o miejscu wyłożenia projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad zebrania oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Na podstawie przedstawionych przez Spółdzielnię list członków, Komisja stwierdza, że na 446 członków Spółdzielni do godz. 18.00 wydano 42 ważne mandaty członkom i pełnomocnikom członków Spółdzielni.

Komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” obradujące w dniu 24 czerwca 2025 r. zostało zwołane prawidłowo, jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół nr 1 komisji mandatowo- skrutacyjnej stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

Ad 3.5.

Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia z 20 czerwca 2024 r.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 40 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 2 głosach „wstrzymujących” przyjęło bez poprawek protokół Walnego Zgromadzenia z 20 czerwca 2024 r.

Ad 4.

Przedłożenie sprawozdań:

Ad 4.1.

Przedłożenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku 2024 było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni, a także zamieszczone na stronie internetowej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2024 przedstawiła **Prezes Zarządu p. Teresa Kamińska** i odniosła się do następujących spraw:

- zasoby i członkowie Spółdzielni;
- skład Zarządu;
- zatrudnienie;
- organy Spółdzielni;
- sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni, w tym: współpraca ze służbami komunalnymi i firmami obsługującymi zasoby;
- remonty, w tym: wykonanie planu remontów za rok 2024 i plan remontów na rok 2025;
- sprawy sądowe;
- sytuacja finansowa Spółdzielni;
- podsumowanie i wnioski.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. stanowi zał. nr 5 do oryginału protokołu.

Po prezentacji sprawozdania członkowie Spółdzielni poruszyli następujące tematy:

Pan Tadeusz Szcześniak poprosił o wymienienie szczególnie wyróżniających się pozycji w zakresie przekroczenia kosztów remontów, a także powodów, dla których koszty zostały tak znacznie przekroczone. **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że w roku ubiegłym Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą zdecydował, że zostaną rozszerzone prace związane z remontem tarasów, które stanowią także dachy garaży. Powodem tej decyzji był fakt, że firma wykonująca roboty była bardzo sprawna i rzetelna, co mogą potwierdzić mieszkańcy, którzy prace tej firmy obserwowali lub ci, których tarasy były remontowane. Pierwotnie planowano remont trzech tarasów, a ostatecznie zostało wyremontowanych sześć, w tym jeden bardzo duży kilkudziesięciometrowy. Pomimo tego, że w planie remontów na rok 2025 planowany był remont jednego tarasu, to po oględzinach przeprowadzonych w ramach wiosennego przeglądu okazało się, że nie ma konieczności przeprowadzania remontu w tym roku. **Pan Jerzy Brzozowski** w uzupełnieniu poinformował, że Spółdzielnia zdecydowała się na rozszerzenie remontu stropów garażowych/powierzchni tarasów głównie z tego względu, że na miejscach postojowych występowały przecieki wody z tarasów. **Pan Tadeusz Szcześniak** stwierdził, że jest porównanie kosztów tych prac w stosunku do roku poprzedniego i zapytał, jak to wygląda w sensie kalkulacyjnym? **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że porównanie jest trudne, ponieważ w 2023 roku remonty były wykonywane inną metodą niż w roku 2024. W 2023 roku stosowany był tylko jeden materiał uszczelniający, który w kilku warstwach był rozsmarowywany na stropach po ich oczyszczeniu. Na tym materiale układane były płyty metodą wentylacyjną. Jeśli chodzi o układanie płyt, to metoda była identyczna przy

wszystkich tego typu remontach. W roku 2024 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą (*decyzja członków komisji technicznej*) zdecydował, że remont stropów będzie prowadzony metodą tradycyjną, czyli: dwie warstwy papy plus wszystkie produkty zwiększające przyczepność. Zarząd przygotował na piśmie spis prac wykonanych w tym zakresie i materiał jest do wglądu dla wszystkich zainteresowanych członków Spółdzielni. Spółdzielnia od kilku lat układa płyty tą samą metodą ze względu na to, że w przypadkach awaryjnych płyty nie przyklejone do podłoża można bardzo łatwo zdjąć, a podłoże ewentualnie naprawić. Osoby korzystające z tarasu nie mają żadnego dyskomfortu, bo płyta ma grubość dwóch centymetrów i jest pewność, że nie będzie klawiszowała. Jest to metoda droższa, ale daje lepsze efekty. **Pan Tadeusz Szcześniak** stwierdził, że są to ogólne wyjaśnienia, które go nie satysfakcjonują, ponieważ z materiałów i protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej wynika, że mamy do czynienia z szokującym wzrostem wartości tych prac w stosunku do roku poprzedniego.

Kolejne pytanie **p. T. Szcześniaka** dotyczyło majątku Spółdzielni i padło pytanie, ile Spółdzielnia posiada środków finansowych, czy kwota dwóch milionów, o której była mowa w sprawozdaniu Zarządu wyczerpuje temat? Zapytał także, ile w Spółdzielni pozostało pieniędzy z podziału NSBM? **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że mówiła o kwocie ponad trzech milionów na rachunkach, a kwota dwa miliony dotyczyła środków funduszu remontowego. Odnośnie środków pozostałych z podziału NSBM stwierdziła, że nie zna dokładnej odpowiedzi i w chwili obecnej nie będzie podawała na ten temat informacji.

Pan Jacek Kruk (mandat nr 20) poinformował, że chciałby się odnieść do wypowiedzi p. Prezes nt. różnicy w technologii wykonania remontu tarasów pomiędzy metodą z 2023 roku i 2024 roku. Jako osoba zajmująca się sprawą od października 2024 roku dość mocno wszedł w szczegóły. Metoda z 2023 roku polegająca na stosowaniu tzw. szlamu jest niewiele droższa od metody z roku 2024 polegającej na położeniu papy termozgrzewalnej i jest to różnica kilkudziesięciu złotych na jednym metrze kwadratowym. Wg specjalistów stosowanie dwóch warstw papy było bez sensu, ale być może wykonawca uznał, że tak należy zrobić. W 2023 roku metr kwadratowy remontu tarasu (*remonty wykonywała ta sama firma*) wyniósł 2 300 zł, a w 2024 roku 3 700 zł. Stwierdził, że nie została jeszcze do końca wyjaśniona sprawa 50 000 zł, które podobno zostały wypłacone po zakończeniu robót. W październiku lub listopadzie 2024 roku Zarząd informował, że wypłacił tę kwotę, a później się z tego wycofał. Nawet, jeśli pod uwagę nie zostanie wzięta kwota 50 000 zł, to wzrost kosztów wynosi 61%. Inflacja cen pomiędzy 2023 a 2024 rokiem wynosiła ok. 5%, a wzrost cen usług wyniósł ok. 6,5%. Odnosząc się do informacji p. Jacka Kruka **p. Teresa Kamińska** stwierdziła, że pierwszy raz metodą ułożenia papy pod płytki remont był wykonywany w 2019 roku. Prace wykonywała firma spoza Warszawy, z którą obecnie nie ma już żadnego kontaktu i metr kwadratowy remontu tarasu wynosił 2 300 zł. Płaca minimalna w tym czasie wynosiła 12,90 zł/h, a 1 mgw energii kosztował 229 zł. W 2024 roku płaca minimalna wzrosła o 250%, a 1 mgw energii kosztował 693 zł. Jeżeli wziąć pod uwagę, że do wyprodukowania papy, kleju, płytek i wszystkich innych rzeczy, które należy włożyć w ten system potrzebna jest energia, to należy sobie uzmysłowić, że koszt szlamowania nie może być porównany do innej metody. Zarząd nie upierał się, aby remont wykonywać metodą z użyciem papy. Firma zaproponowała dwie metody. Zgłosiły się trzy firmy, z których została wybrana najtańsza. Stwierdziła, że rozumie, iż ceny mogą szokować, ale otoczenie ekonomiczne wymusza określone działania. Zwróciła także uwagę, że należy odróżnić ceny brutto od cen netto, a w związku z tym, że garaż traktowany jest jako lokal użytkowy, w przypadku remontu stropów garaży, Spółdzielnia odzyskuje VAT w całości. Dodała, że różnice technologiczne są bardzo duże i nie jest prawdą, że metoda szlamowania jest metodą podobną do remontu, w którym została użyta papa termozgrzewalna. Poinformowała, że o wyborze metody, wykonawcy i materiałów z najwyższej półki cenowej zdecydowali członkowie komisji technicznej, której p. Jacek Kruk był członkiem. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że czuje się oszukany.

Pan Wojciech Kamiński (mandat nr 14) zwrócił uwagę, że sprawy, o których mowa powinny być rozpatrywane w pkt. 7 porządku obrad. Poprosił, aby przewodniczący zebrania prowadził zebranie zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.

Pan Stanisław Kościłacz (mandat nr 28) stwierdził, że większość argumentów na temat, który ma być diskutowany w pkt. 7 już padła. Proponowany pkt 7 dotyczy także podjęcia uchwały. Zgłosił wniosek, aby za zgodą Walnego Zgromadzenia w tej chwili podjąć uchwałę w sprawie weryfikacji kosztów remontu stropów (*tarasów*). **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że porządek obrad Walnego Zgromadzenia został zatwierdzony, ale jeśli ktoś będzie chciał wzruszyć ten porządek, to oczywiście wniosek w tej sprawie zostanie poddany pod głosowanie. Zwrócił jednak uwagę na fakt, że sprawa zawarta w pkt. 7 została wyodrębniona, ponieważ dotyczy skomplikowanej materii i wymaga dyskusji. Rada Nadzorcza omawiała ten temat na trzech zebraniach, a dyskusje trwały po kilka godzin. Rada zakończyła ten temat konkluzją i Walne Zgromadzenie będzie mogło zrobić to samo. Stwierdził, że każde z zadanych przez członków Spółdzielni pytań traktuje jako pytanie zadane Zarządowi. Dodał, że będzie pilnował, aby nie rozwijać tematu, który będzie omawiany w osobnym punkcie porządku obrad. Poprosił także, aby p. Stanisław Kościłacz wycofał swój wniosek o podjęcie w pkt. 4 porządku obrad uchwały, która powinna być głosowana w pkt. 7.

Pan Stanisław Kościłacz poruszył temat zasobów finansowych Spółdzielni w kwocie 3 mln zł i ich lokowania w celu uzyskania odsetek. Zapytał, czy jedyną dopuszczalną formą lokowania środków są rachunki bankowe, a także, czy jeśli istnieją inne dopuszczalne formy lokowania środków, to dlaczego nie zostały wykorzystane? **Pani prezes Kamińska** wyjaśniła, że Spółdzielnia ma obowiązek lokowania posiadanych środków finansowych w sposób bezpieczny. Nie można za spółdzielcze pieniądze grać na giełdzie lub kupować funduszy inwestycyjnych. Kiedyś w przeszłości była możliwość zakupu obligacji państwowych na rynku wtórnym i Zarząd tę możliwość wykorzystał osiągając dla Spółdzielni duży zysk. W chwili obecnej banki i firmy nie odsprzedają swoich obligacji na rynku wtórnym, z tego powodu, że ich oprocentowanie jest o wiele wyższe niż oprocentowanie lokat. **Pan Stanisław Kościłacz** stwierdził, że skoro istnieje ryzyko kupowania akcji, to można założyć rachunek maklerski i kupować obligacje skarbu państwa, które są dostępne na giełdzie. **Pani Iwona Janczak-Pawliczek (mandat nr 24)** poinformowała, że pracuje w firmie medialnej mającej wielomilionowe obroty i jej firma nie ryzykuje pieniędzmi lokując je w akcjach i obligacjach, ponieważ jest to bardzo duże ryzyko, a na realny przychód z tego tytułu czeka się bardzo długo.

Innych pytań do Zarządu dot. sprawozdania z działalności Spółdzielni nie było.

Ad 4.2.

Przedłożenie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2024.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 stanowi zał. nr 6 do oryginału protokołu

Prezes firmy AUDIT SERVICES Sp. z o.o. – (*firma świadcząca na rzecz Spółdzielni usługi księgowo*) **p. Elżbieta Tutak** poinformowała, że sytuacja finansowa Spółdzielni świadczy o zachowaniu dyscypliny finansowej i są na to dowody przede wszystkim w tym, że niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi są w pełni pokrywane przychodami. Osiągnięty przychód na odsetkach od lokat bankowych wynosi 2,8%, co świadczy o tym, że Spółdzielnia lokuje wolne środki i na lokatach przez cały czas jest kwota ok. 2,5 mln zł. Należy uznać, że Spółdzielnia operatywnie zarządza lokowaniem wolnych środków finansowych. Nie wolno ryzykować, ponieważ oprocentowanie innych papierów wartościowych jest różne. Tworzenie lokat bankowych w banku, w którym przechowuje się środki finansowe daje stabilność i poczucie bezpieczeństwa. Dodała, że nie zna Spółdzielni, która stosowałaby inne metody zabezpieczania wolnych środków finansowych, niż lokaty bankowe. W jej ocenie ryzykować można pieniędzmi własnymi, ale nigdy powierzonymi.

Kolejnym elementem, na który zwróciła uwagę p. E. Tutak była stabilna sytuacja finansowa Spółdzielni. Wskaźnik płynności finansowej liczonej zobowiązaniami bieżącymi do aktywów obrotowych wynosi 1,3, co świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni jako wiarygodnego i w pełni wypłacanego partnera. Spółdzielnia posiada w gotówce 20% więcej środków niż suma zobowiązań na koniec roku 2024 i jest to kolejny parametr mówiący o właściwej polityce finansowej.

Poziom zadłużeń czynszowych na poziomie 1,8% świadczy nie tylko o dużej dyscyplinie finansowej nie tylko Zarządu, ale także mieszkańców, którzy regularnie wnoszą swoje należności.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poinformował, że członkowie mają możliwość zadawania dodatkowych pytań do sprawozdania finansowego.

Pan Ryszard Grzejszczyk (mandat nr 53) odniósł się do stwierdzenia p. E. Tutak, że lokaty bankowe są najbezpieczniejszą formą lokowania środków i poinformował, że administruje wspólnotą mieszkaniową, która lokuje środki w bankach na okres roku lub pół roku, które aktualnie dają najwyższe oprocentowania – w czerwcu kończy się np. półroczna lokata oprocentowana 4,5%, a było też i więcej.

Pan Włodzimierz Krasnodębski (mandat nr 27) stwierdził, że w jego odczuciu Spółdzielnia „przejada” środki, które otrzymała po podziale NSBM, a wpływ na to ma wysokość opłat eksploatacyjnych. Z jednej strony cieszy fakt, że czynsze są niskie, ale gdyby zaistniała potrzeba wykonania poważniejszych remontów, to kwota 3 mln zł nie byłaby wystarczająca. Stwierdził, że jego zdaniem nie należy wydawać posiadanych pieniędzy. Dodał także, że w sytuacji, kiedy wszystko drożeje utrzymanie stawki na fundusz remontowy na obecnym poziomie jest nieporozumieniem.

Pan Jacek Kruk zapytał o oprocentowanie lokat Spółdzielni, a po uzyskaniu informacji, że lokaty są oprocentowane na 2,8% stwierdził, że w takim razie Spółdzielnia w każdym roku traci 3% od kwoty 3 mln zł. **Pani Elżbieta Tutak** wyjaśniła, że banki rzeczywiście dają oprocentowanie lokat rzędu 3,5 – 4%, ale są to lokaty negocjowane, a środki lokowane są na dłuższy okres. Przypomniała jednak, że niewykorzystane środki co roku tracą na wartości od 7% do 10%.

Pani Małgorzata Wardzińska (mandat nr 52) stwierdziła, że fakt, iż środki tracą na wartości jest rzeczą oczywistą, podobnie jak to, że 4% jest większe niż 2,8%, a więc to, co powiedziała p. księgowa jest czystą manipulacją. Zapytała, czy były podejmowane próby negocjowania oprocentowania lokat?

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że próby negocjowania wyższego oprocentowania lokat są podejmowane. Są oczywiście banki, które dają wyższe oprocentowanie, ale bałaby się w tych bankach lokować swoje pieniądze, nie mówiąc już o pieniądzech Spółdzielni, czyli wszystkich mieszkańców. Stwierdziła, że bardzo chętnie przyjmie wszystkie sugestie członków, ale pod warunkiem, że będą to sugestie bezpieczne.

Innych pytań do sprawozdania finansowego nie było.

Ad 4.3.

Przedłożenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 roku.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r. przedstawił **przewodniczący ustępującej RN p. Wojciech Kamiński** i odniósł się do następujących kwestii:

- podstawa i zakres działalności Rady Nadzorczej;
- skład Rady Nadzorczej;
- skład komisji Rady Nadzorczej;
- liczba posiedzeń i podjęte uchwały;
- tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej;
- działalność komisji Rady Nadzorczej;
- podsumowanie.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r. stanowi zał. nr 7 do oryginału protokołu.

Pytań do przedstawionego sprawozdania nie było,

Ad 5.

Dyskusja i podjęcie uchwał w następujących sprawach:

5.1. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM Piaski „D” w roku 2024.

5.2. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za rok 2024.

5.3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w roku 2024.

5.4. Wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) Spółdzielni za rok 2024.

5.5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 do maja 2025.

5.6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Ad 5.1.

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM Piaski „D” w roku 2024.

Głosów w dyskusji nad sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni nie było.

Pan Dariusz Krześniak poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM Piaski „D” w roku 2024.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 46 głosów „za”; 1 głos „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2024 roku w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §25 pkt 4 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Po rozpatrzeniu, zatwierdzić sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w roku 2024.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 1/2025 stanowi zał. nr 8 do oryginału protokołu.

Ad 5.2.

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za rok 2024.

Głosów w dyskusji nad sprawozdaniem finansowym za rok 2024 nie było.

Pan Dariusz Krześniak poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za rok 2024.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 45 głosów „za”; bez głosów „przeciwnych”, przy 6 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za rok 2024 w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 25 pkt 4 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za 2024 rok, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały i obejmujące:

1. Wprowadzenie.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 36.547.748,64 zł.
3. Rachunek zysków i strat w układzie porównawczym za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto w kwocie 116.542.44 zł, oraz nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 50.312,70 zł.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2/2025 stanowi zał. nr 9 do oryginału protokołu.

Ad 5.3.

Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w roku 2024.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poinformował, że w tym punkcie porządku obrad do przegłosowania są dwie uchwały, ponieważ absolutorium udzielane jest oddzielnie dla każdego z członków Zarządu. W związku z tym, że głosów w dyskusji nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu nie było poddał pod głosowanie projekty uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2024.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 49 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”, przy 3 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 3/2025 w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu p. Teresie Kamińskiej za 2024 r. w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §25 pkt 5 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Udzielić absolutorium p. Teresie Kamińskiej – Prezesowi Zarządu w okresie 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3/2025 stanowi zał. nr 10 do oryginału protokołu.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 51 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”, przy 3 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 4/2025 w sprawie udzielenia absolutorium zastępcy prezesa Zarządu p. Jerzemu Brzozowskiemu za 2024 r. w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §25 pkt 5 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Udzielić absolutorium p. Jerzemu Brzozowskiemu – Zastępcy Prezesa Zarządu w okresie 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/2025 stanowi zał. nr 11 do oryginału protokołu.

Po zakończeniu pkt. 5.3. porządku obrad **p. Elżbieta Tutak** opuściła obrady Walnego Zgromadzenia.

Ad 5.4.

Podjęcie uchwały w sprawie wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego Spółdzielni) za rok 2024.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poinformował, że zostały przygotowane dwie wersje projektu uchwały, a decyzja na jaki cel przeznaczyć nadwyżkę należy do Walnego Zgromadzenia.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że w pierwszym wariantcie proponuje się, aby nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto SM Piaski „D” za rok 2024 w kwocie 116 542,44 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacyjnych roku 2025. Drugi wariant obejmuje podział kwoty nadwyżki na dwa cele tj.: pokrycie skumulowanego niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2024 r. w kwocie 50 312,70 zł oraz fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i garaży w kwocie 66.229,74 zł.

Pan Jacek Kruk (mandat nr 20) poinformował, że w maju br. Rada Nadzorcza zajęła stanowisko w tej sprawie i w głosowaniu pięć do czterech postanowiła, że będzie rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie nadwyżki na dofinansowanie opłat.

Na prośbę **p. Jacka Dobrowieckiego (mandat nr 48) przewodniczący WZ** odczytał dwa warianty projektów uchwał.

Pan Wojciech Kamiński zapytał, jaka kwota przypadnie na jeden lokal, jeśli Walne Zgromadzenie postanowi, że nadwyżka zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacji i uzyskał odpowiedź od **p. Teresy Kamińskiej**, że będzie to kwota ok. 1 zł/m² podzielona na 6 miesięcy.

Innych głosów w dyskusji nie było.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w wersji dot. przeznaczenia nadwyżki na pokrycie kosztów eksploatacji roku 2025.

Projekt uchwały został odrzucony w głosowaniu: 12 głosów „za”; 34 głosy „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące”.

W związku z wynikiem głosowania jw. **przewodniczący WZ** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w wersji dot. przeznaczenia nadwyżki na pokrycie skumulowanego niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2024 r. w kwocie 50.312,70 zł oraz na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i garaży w kwocie 66.229,74 zł.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 35 głosów „za”; 5 głosów „przeciw”, przy 9 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 5/2025 w sprawie wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat Spółdzielni za rok 2024 w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 4 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 25 pkt 9 lit. b) Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto SM Piaski „D” za rok 2024 w kwocie 116.542,44 zł (słownie złotych: sto szesnaście tysięcy pięćset czterdzieści dwa) przeznaczyć na:

- 1) Pokrycie skumulowanego niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2024 r. w kwocie 50.312,70 zł
- 2) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i garaży w kwocie 66.229,74 zł.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 5/2025 stanowi zał. nr 12 do oryginału protokołu.

Ad 5.5.

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 do maja 2025.

Głosów w dyskusji nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej nie było.

Pan Dariusz Krześniak poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 41 głosów „za”; 1 głos „przeciw”, przy 5 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 6/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r. w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 4 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §25 pkt 3 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Po rozpatrzeniu, zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 6/2025 stanowi zał. nr 13 do oryginału protokołu.

Ad 5.6.

Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Głosów w dyskusji nad projektem uchwały w przedmiotowej sprawie nie było.

Pan Dariusz Krześniak odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 45 głosów „za”; bez głosów „przeciwnych”, przy 4 głosach „wstrzymujących” podjęło uchwałę nr 7/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w następującym brzmieniu:

Na podstawie art. 38 §1 pkt 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §25 pkt 8 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

1. Oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć do kwoty 4 500 000,00 zł (słownie złotych: cztery miliony pięćset tysięcy).
2. Na kwotę 4 500 000,00 zł składają się wydatki z planu gospodarczo – finansowego SM Piaski „D” na rok 2025, wydatki z planu remontów na rok 2025 oraz około 10 procentowa nadwyżka środków finansowych (w stosunku do uchwalonych planów) związana z ewentualnym wzrostem kosztów niezależnych od Spółdzielni.

§2

Niniejsza uchwała nie upoważnia Zarządu Spółdzielni do zaciągnięcia zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 7/2025 stanowi zał. nr 14 do oryginału protokołu.

Ad 6.

Wybory Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak zarządził zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej.

Pan Jacek Kruk stwierdził, że należy ustalić liczbę członków Rady Nadzorczej – statut określa tę liczbę od 6 do 10.

Pan Wojciech Kamiński poprosił, aby kandydaci do Rady Nadzorczej dokonywali krótkich prezentacji.

Pan Tadeusz Szcześniak stwierdził, że z ulgą przyjmuje do wiadomości fakt, że obecna Rada zakończyła swoją kadencję i zaapelował, aby do Rady Nadzorczej wybrać osoby, które będą dbały o interes członków Spółdzielni. Stwierdził, że dotychczasowa Rada Nadzorcza nie zadbała o interesy członków – zostały poniesione duże straty.

Pan Dariusz Krześniak zapytał, czy p. Szcześniak chciałby zgłosić kandydaturę, a po uzyskaniu odpowiedzi, że nie zgłasza żadnej kandydatury poinformował, że w chwili obecnej przerywa wypowiedź p. Szcześniaka, który będzie miał możliwość zabrania głosu w innym czasie i w przeznaczonym do tego typu wystąpień punkcie porządku obrad.

Zgłoszono następujące kandydatury

1. **Pan Tomasz Wiśniewski** zgłosił kandydatury **p. Anny Wiench** i **p. Marka Murawskiego**.
2. **Pani Teresa Kamińska** zgłosiła kandydaturę **p. Pauliny Marcinkiewicz**.
3. **Pan Wojciech Kamiński** zgłosił kandydatury **p. Janusza Wojtala** i **p. Krzysztofa Wiśniewskiego**.
4. **Pani Anna Wiench** zgłosiła kandydaturę **p. Krzysztofa Sadkowskiego**.
5. **Pan Michał Cedroński** zgłosił kandydaturę **p. Doroty Cedrońskiej**.
6. **Pan Jacek Kruk** zgłosił kandydaturę **p. Tadeusza Szcześniaka**. Dodał, że w Radzie nie powinni znaleźć się cyt.: „Ludzie bardziej związani z Panią Prezes” – sąsiedzi i znajomi.
7. **Pan Marek Murawski** zgłosił kandydaturę **p. Dariusza Krześniaka**.
8. **Pan Janusz Wojtal** zgłosił kandydaturę **p. Michała Adamskiego** – kandydatura nie została przyjęta ze względów formalnych, ponieważ p. Michał Adamski był członkiem Rady Nadzorczej przez dwie ostatnie kadencje.
9. **Pan Dariusz Krześniak** zgłosił kandydaturę **p. Rafała Żurkowskiego** – p. R. Żurkowski był nieobecny na zebraniu, ale złożył oświadczenie na piśmie, które stanowi zał. nr 15 do oryginału protokołu.

Innych kandydatur nie zgłoszono.

Lista kandydatów została zamknięta przez aklamację.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poprosił zgłoszonych kandydatów o krótkie prezentacje.

Pani Anna Wiench – wyraziła zgodę na kandydowanie. Mieszka po sąsiedzku z p. Prezes. Od sześciu lat jest na emeryturze, a wcześniej przez czterdzieści jeden lat pracowała zawodowo w Urzędzie Miasta, w Ministerstwie Budownictwa, a następnie w Urzędzie Dzielnicy Śródmieście. W Ministerstwie Budownictwa była Naczelnikiem Wydziału Orzecznictwa w Departamencie Polityki Mieszkaniowej i właściwie całe życie zawodowe było związane z tzw. „lokalówką”. W Urzędzie Dzielnicy była Zastępcą Naczelnika Wydziału Spraw Lokalowych, a następnie Wydziału Obsługi Mieszkańców. Ukończyła Wydział Administracji na Uniwersytecie Warszawskim. W 2000 roku otrzymała od Ministra Skarbu Państwa uprawnienia do zasiadania w spółkach Skarbu Państwa.

Pan Marek Murawski – wyraził zgodę na kandydowanie. Z wykształcenia jest ekonomistą. Obecnie jest na emeryturze, ale przez ponad trzydzieści lat pracował jako dyrektor finansowy w dużych korporacjach i dużych firmach. Przez dwie kadencje był członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni – przewodniczącym komisji rewizyjnej.

Pani Paulina Marcinkiewicz – wyraziła zgodę na kandydowanie. Jest w trakcie kończenia trzeciego fakultetu na Warszawskim Uniwersytecie Medycznym – stomatologia. Odnoście wiedzy na temat spółdzielczości, to tata kandydatki od osiemnastu lat pełni funkcję prezesa w jednej z warszawskich spółdzielni mieszkaniowych, dziadek także był prezesem spółdzielni i inspektorem nadzoru, więc tematy związane z działalnością spółdzielni i nieruchomości były w domu często poruszane i dyskutowane.

Pan Janusz Wojtal – wyraził zgodę na kandydowanie. Z wykształcenia jest matematykiem – programistą. Pracował na stanowiskach finansowych jako skarbnik, główny księgowy, analityk finansowy i doradca. Obecnie zajmuje się programowaniem i matematyką.

Pan Krzysztof Sadkowski – wyraził zgodę na kandydowanie. Z wykształcenia jest energetykiem. Ukończył Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie. Od pięciu lat pracuje w jednej z największych firm budowlanych w Polsce i zajmuje się prowadzeniem wielkoskalowych elektrowni fotowoltaicznych.

Pan Krzysztof Wiśniewski – wyraził zgodę na kandydowanie. Jest synem Tomasza Wiśniewskiego. Z wykształcenia jest energetykiem. Pracował w PGNiG, obecnie pracuje w Orlenie w komórce odpowiedzialnej za zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego Polski. Zaopatruje stację przeladunkową w Kłajpedzie, która np. zasila autobusy w Warszawie. Nie posiada żadnego doświadczenia w zasiadaniu w Radach Nadzorczych, ale jest gotowy, aby takie doświadczenie zdobyć.

Pani Dorota Cedrońska – wyraziła zgodę na kandydowanie. Jest związana z osiedlem od samego początku. Razem z mężem sadziła kwiaty na patio, a mąż prywatnym samochodem przywoził drzewa. Z wykształcenia jest politologiem i wykładowcą. Posiada uprawnienia mediatora. Ma ogromne doświadczenie w Radach Nadzorczych, ponieważ przez dziewięć lat była członkinią Rady Nadzorczej Spółdzielni „Starówka”, która ma nie tylko ogromne zasoby mieszkaniowe, ale także ogromne problemy, z którymi z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej świetnie sobie radziła. W przypadku wyboru do Rady jako wykładowczyni komunikacji w biznesie i osoba zajmująca się etykietą w biznesie zagwarantowała profesjonalną komunikację i najwyższą jakość pracy na rzecz członków Spółdzielni. Chciałaby, aby spotkania Rady Nadzorczej były przepełnione dobrą narracją i pozytywnym nastawieniem do drugiego człowieka.

Pan Tadeusz Szcześniak – wyraził zgodę na kandydowanie. Obecnie na emeryturze, a wcześniej przez dziewięć lat członek Zarządu spółdzielni mieszkaniowej, przez cztery lata członek Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna” i przez dwa lata przewodniczący Rady Nadzorczej SM Piaski „D”.

Pan Dariusz Krześniak – wyraził zgodę na kandydowanie. Ukończył Politechnikę Warszawską. Obecnie na emeryturze, a wcześniej zawodowo przez dwanaście lat był Prezesem firmy zarządzającej nieruchomościami. Przez ostatnie trzy lata był członkiem Rady Nadzorczej SM Piaski „D”.

Pan Rafał Żurkowski – p. **Dariusz Krześniak** poinformował, że kandydat był członkiem Rady Nadzorczej w poprzedniej kadencji. Złożył na piśmie oświadczenie, że chciałby kontynuować pracę w Radzie. **Pan Jacek Kruk** poinformował, że p. Żurkowski jest z wykształcenia inż. elektronikiem, informatykiem i zajmuje się optymalizacją procesów.

W związku z tym, że członek komisji mandatowo – skrutacyjno – wyborczej p. **Krzysztof Sadkowski** kandydował do Rady Nadzorczej, na czas wyborów i policzenia głosów zrezygnował z członkostwa w tej komisji.

Akces do pracy w komisji zgłosił p. **Włodzimierz Krasnodębski**.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 45 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące” wyraziło zgodę na dokonanie zmiany w składzie komisji mandatowo – skrutacyjno – wyborczej i w miejsce p. Krzysztofa Sadkowskiego wybrało p. Włodzimierza Krasnodębskiego.

Pani Małgorzata Wardzińska zapytała, czy wszyscy kandydaci mają uregulowaną sytuację finansową i uzyskała odpowiedź od **p. Teresy Kamińskiej**, że kandydaci nie mają zaległości wobec Spółdzielni.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak zarządził przeprowadzenie głosowania tajnego w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Po rozdaniu przez komisję kart do głosowania **radca prawny p. Rafał Wielgosz** podał zasady głosowania. Głosowanie będzie tajne. Na karcie do głosowania znajdują się imiona i nazwiska dziesięciu kandydatów oraz dwa kwadraty opisane „za” i „przeciw”. Przy każdym kandydacie należy zaznaczyć odpowiedni kwadrat. W związku z tym, że komisja wydała 47 kart do głosowania, za wybraną do Rady Nadzorczej będzie uznana osoba, która uzyskała minimum dwadzieścia siedem głosów „za”.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poinformował, że na stole prezydialnym leżą druki wniosków i przez cały czas jest możliwość składania wniosków do komisji wnioskowej.

Pani Małgorzata Wardzińska zapytała, jaki jest los wniosków zgłaszanych na Walnych Zgromadzeniach np. na ostatnim WZ w 2024 roku i uzyskała odpowiedź od **p. Doroty Hajkiewicz**, że podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia został zgłoszony tylko jeden wniosek. Pan Tadeusz Szcześniak wnioskował, aby do porządku obrad najbliższego WZ, czyli dzisiejszego zebrania wprowadzić punkt dotyczący zmian w statucie, a dokładnie zasad wyboru i funkcjonowania Rady Nadzorczej. Biorąc pod uwagę, że w ostatnim czasie statut został znowelizowany, a zmiany zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym, Zarząd postanowił, że nie będzie wprowadzał tego punktu, chyba że w trybie ustawowym zostanie złożony wniosek podpisany przez dziesięciu członków Spółdzielni. Wnioski zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia są rozpatrywane zgodnie z kompetencjami, przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie. **Pan Tadeusz Szcześniak** stwierdził, że jest zaskoczony tym, iż jego wniosek nie uzyskał aprobaty Zarządu i Rady Nadzorczej. We wniosku chodziło o to, że statut Spółdzielni zawiera zapis dotyczący zasad wyboru do Rady Nadzorczej niezgodny z ustawą Prawo spółdzielcze. Zapis, który stanowi, że do Rady wybrana jest osoba, która uzyska przynajmniej 50% plus jeden głosów jest absurdalny i nigdzie w Spółdzielniach nie ma zastosowania. Stwierdził, że dziwi się, iż ta zasada funkcjonuje w Spółdzielni. Ustawa o spółdzielniach mówi wyraźnie, że głosowanie dotyczy wyboru większością głosów i nie ma zasady 50% plus jeden głos. Jest to zapis niezgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i wybory mogą być zaskarżone jako nieważne. Dotychczasowa Rada Nadzorcza została powołana również w sposób niezgodny z ustawą, czyli działała nielegalnie.

Pan Wojciech Kamiński zwrócił uwagę, że w takim razie p. Tadeusz Szcześniak zgodził się kandydować do Rady, która także będzie wybrana w sposób nielegalny.

Pan Tadeusz Szcześniak stwierdził, że poprzednia Rada Nadzorcza została wybrana nielegalnie nie tylko ze względu na sposób liczenia głosów, ale także ze względu na fakt, że statut stanowił, iż do Rady Nadzorczej można wybrać członka mieszkającego w zasobach Spółdzielni, były przypadki, że były wybierane osoby, które nie mieszkają w zasobach. Stwierdził, że dyletantyzm w tym zakresie jest widoczny.

Po zebraniu kart do głosowania tajnego komisja mandatowo – skrutacyjno – wyborcza przystąpiła do liczenia głosów. Głosy były liczone w obecności **radcy prawnego p. Rafała Wielgosza**.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poinformował, że do prezydium zebrania wpływają prośby uczestników zebrania, aby w czasie liczenia głosów przez komisję przystąpić do omawiania następnego punktu porządku obrad. Zapytał, czy pozostali uczestnicy zebrania wyrażają na to zgodę.

Z sali nie zgłoszono sprzeciwu odnośnie zaproponowanego sposobu procedowania.

W związku z tym, że wnioskodawcą sprawy zawartej w pkt. 7 porządku obrad jest p. Jacek Kruk, który jest także członkiem komisji liczącej głosy p. **Dariusz Krześniak** zgłosił wniosek, aby Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zamianę kolejności rozpatrywanych punktów – pkt 8 byłby rozpatrywany przed pkt. 7.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu: 43 głosy „za”; 0 głosów „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące” przyjęło wniosek o zmianę kolejności rozpatrywania punktów porządku obrad.

Ad 8.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego na wymianę dźwigów.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że członek Spółdzielni p. Tadeusz Szczęśniak zwrócił się do niej z prośbą o wymianę dźwigu znajdującego się w jego klatce schodowej. W związku z tym, że Spółdzielnia nie ma oddzielnego funduszu na ten cel, a nie wszyscy członkowie korzystają z dźwigów należy stworzyć fundusz, który pozwoliłby na gromadzenie środków i w przyszłości wymianę tych urządzeń. Pan Tadeusz Szczęśniak zarzucił Zarządowi, że w tej sprawie od lat nic się nie dzieje, co nie jest prawdą. Pani Kamińska poprosiła o opinię członków Spółdzielni w tej sprawie i zapytała, czy członkowie chcą, aby taki fundusz został utworzony?

Pani Małgorzata Wardzińska (mandat nr 52) zapytała, jaki jest powód wniosku p. Tadeusza Szczęśniaka - czy dźwig się psuje, czy jest brudny, czy wzrosła awaryjność dźwigu? Zapytała także, czy istnieją jakiegokolwiek regulacje, które nakazują wymianę dźwigu po określonym czasie jego użytkowania?

Pan Tadeusz Szczęśniak stwierdził, że wszystko wskazuje na to, że winda w jego klatce schodowej ma wadę fabryczną, ponieważ od samego początku, czyli od dwudziestu pięciu lat wielokrotnie była nieczynna, zepsuta, były w niej wymieniane silniki itd. W chwili obecnej winda rusza się ze zmienną prędkością – do góry jedzie w miarę normalnie, ale na dół jedzie ok. minuty. Były także sytuacje, że winda zatrzymywała się i istniała konieczność wzywania firmy, która windę konserwuje. Poinformował, że zwrócił się do p. prezes z propozycją wymiany windy w sytuacji, kiedy była nieczynna i kiedy mieszkańcy oczekiwali na nowy silnik. Stwierdził, że ma świadomość, iż nie ma nagłej potrzeby wymiany tego dźwigu, ale sprawa jest natury poważniejszej, ponieważ do tej pory nikt w Zarządzie nie pomyślał o problemie ewentualnej wymiany dźwigów, a jest to poważny grzech zaniechania. Fakt, że punkt znalazł się w porządku obrad dzisiejszego zebrania musi spowodować działania ze strony Zarządu. Sprawa nie powinna być przedmiotem Walnego Zgromadzenia, ponieważ taki problem jak wymiana i remont wind leży w kompetencjach Zarządu. W chwili obecnej nie ma możliwości finansowania naprawy windy, ponieważ Zarząd o tej sprawie nie pomyślał i od dwudziestu pięciu lat w stawce opłat eksploatacyjnych nie ustalił dodatkowej opłaty z tytułu posiadania windy. Sprawę tę należy jak najszybciej naprawić i uruchomić specjalny fundusz, ale nie fundusz celowy, tylko fundusz remontowy, który służy do remontów i konserwacji zasobów technicznych Spółdzielni.

Pan Ryszard Grzejszczyk zapytał, czy mieszkańcy, którzy korzystają z wind płacą odpowiednio większą stawkę z tytułu eksploatacji i konserwacji tych urządzeń? Czy Zarząd porównuje koszty remontów i utrzymania w ruchu wind w poszczególnych klatkach, ponieważ wtedy można byłoby albo obalić, albo udowodnić tezę, że ta konkretna winda jest wyjątkowo awaryjna i wymaga szybkiej wymiany? Biorąc pod uwagę zgłoszenia p. Tadeusza Szczęśniaka, czy Zarząd próbował zamówić ekspertyzę, po to, aby rozwiać wszelkie wątpliwości?

Pani Teresa Kamińska w odpowiedzi poinformowała, że do tej pory rozliczenie wind wygląda tak, że koszty rozliczane są tylko na mieszkańców korzystających z wind. Są podliczniki energii elektrycznej, wykonano szereg remontów dźwigów, wymieniane były elementy dźwigów i zawsze koszty obciążały tylko użytkowników. Propozycja p. Tadeusza Szczęśniaka, czyli remontowanie i wymiana dźwigów ze środków funduszu remontowego oznaczałaby, że koszty będą ponosili wszyscy mieszkańcy, co jest nieporozumieniem, ponieważ mieszkańcy budynków, w których nie ma dźwigów w żaden sposób

z nich nie korzystają. Dźwigi w Spółdzielni działają od dwudziestu pięciu lat, a obecnie produkowane urządzenia są na pewno nowocześniejsze, nie mniej wszystkie dźwigi w zasobach działają w podobny sposób, przeszły bardzo gruntowny przegląd, łącznie ze sprawdzaniem spawów w kabinach. Wszystkie dźwigi otrzymały certyfikaty, więc nie ma powodu, aby tworzyć fundusz na ich wymianę. Mieszkańcy budynków wyposażonych w dźwigi powinni zastanowić się nad zbieraniem środków na wymianę tych urządzeń, ponieważ taka konieczność kiedyś zaistnieje, a są to urządzenia bardzo drogie. Do tej pory sytuacja wyglądała w ten sposób, że w przypadku dużej awarii np. wymiany silnika, Spółdzielnia pokrywała koszty remontu, ale w następnym roku koszty były zwracane przez mieszkańców użytkujących windy. Dodała, że Spółdzielnia nie prowadzi statystyki awaryjności wind w poszczególnych budynkach.

Pani Elwira Krok (mandat nr 29) stwierdziła, że obecnie koszty związane z windami wynoszą 65 zł/m-c/lokal, a nowe windy kosztują od 100 do 400 tys. zł. Nie można do sprawy podchodzić w taki sposób, że koszt utrzymania windy plus gromadzenie pieniędzy na nową wyniesie np. 200 zł/m-c.

Pan Andrzej Wardzyński (mandat nr 43) stwierdził, że jest zdumiony sytuacją, ponieważ czytając plan dzisiejszego zebrania myślał, że chodzi o wymianę wszystkich wind. W chwili obecnej jest jeszcze bardziej zdumiony faktem, że sprawa dotyczy tylko jednej windy, która w ocenie p. Tadeusza Szcześniaka posiada wadę fabryczną. Zapytał o podstawy tego twierdzenia, czy p. T. Szcześniak ma fachową ekspertyzę lub jest specjalistą od wind? Z informacji uzyskanych od Zarządu wynika, że windy są sprawne, są sprawdzane i posiadają stosowne certyfikaty. Każde urządzenie ma prawo się zepsuć i w takich przypadkach Spółdzielnia przejściowo finansuje te naprawy. Stwierdził, że w jego ocenie problem nie istnieje.

Pan Janusz Targowski (mandat nr 46) stwierdził, że w życiu popełnił kilka dużych błędów, a jednym z nich była decyzja o zgłoszeniu się do NSBM-u i zakupie mieszkania na drugim piętrze w budynku bez windy. Po wielu latach okazało się, że wejście z zakupami na drugie piętro może stanowić problem i dlatego dzisiaj żałuje, że nie wybrał mieszkania na parterze lub na pierwszym piętrze. Biorąc pod uwagę te kwestie stwierdził, że nie interesują go windy i nie chciałby, aby ewentualne wymiany wind były finansowane z ogólnego funduszu remontowego – zdecydowanie powinien być na ten cel utworzony fundusz celowy.

Pan Stanisław Koślacz zapytał, czy dobrze pamięta, że kiedyś istniał fundusz specjalny, który miał duże nadpłaty związane z windami i uzyskał odpowiedź od **p. prezes T. Kamińskiej**, że windy rozliczane są jako odrębny element wyposażenia. Osoby mieszkające z budynkach wyposażonych w windy były obciążane kosztami remontów i napraw w roku następnym. Jeżeli w danym roku jest mniejsze zużycie energii elektrycznej, nie było konieczności remontów lub wymian części wind, to koszty są niższe i na funduszu zostają środki, które nadal są w dyspozycji osób korzystających z wind. Zazaczyła, że jest to niewielka rezerwa, nie przekraczająca 10 tys. zł, która nie jest zwracana mieszkańcom, ale jest widoczna w księgach rachunkowych i można tę kwotę uznać, że jest to jakiś fundusz rezerwowy. **Pan Stanisław Koślacz** poinformował, że w czasie budowy osiedla „coś zachachmęcono” i zabrakło jednej lub dwóch wind (*koszty gdzieś się rozplynęły*). Ówczesny prezes, na pytanie, co się z tym stanie odpowiedział, że niestety, znając spółdzielczość nikt nie zgodzi się na pokrycie kosztów dwóch wind, ale na szczęście wind jest osiem, to koszty podzielą się na wszystkie piony. Stwierdził, że nie lubi argumentacji typu „jeśli nie używam, to nie płacę”.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w windzie w klatce p. T. Szcześniaka dwa lata temu był wymieniany silnik, a w chwili obecnej winda pracuje prawidłowo. Dodał, że na każdym piętrze znajdują się tylko po dwa lokale, a więc urządzenie nie jest zbyt mocno eksploatowane i jest w dobrym stanie technicznym, co potwierdza coroczna kontrola Urzędu Dozoru Technicznego.

Pan Tadeusz Szcześniak stwierdził, że dyskusja zesłała na manowce, a on sam przypadkowo jest przedmiotem kontrowersyjnych opinii. Poinformował, że nie proponował dyskusji w tej sprawie, ani punktu do porządku obrad zebrania i jest to inicjatywa Pani Prezes. Dyskusja jest bezprzedmiotowa, ponieważ problem zbierania środków na ewentualną wymianę wind leży w kompetencji nowej Rady

Nadzorczej i właśnie o to prosił Panią Prezes. Zaproponował, aby zakończyć dyskusję, oddalić wniosek i przejść do kolejnego punktu porządku obrad zebrania.

W związku z tym, że innych głosów w dyskusji nie było **p. Dariusz Krześniak** odczytał projekt uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego na wymianę dźwigów i poddał ten projekt pod głosowanie.

Treść projektu uchwały jest następująca:

Na podstawie §38 ust. 5 Statutu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia, co następuje:

§1 Tworzy się fundusz celowy z przeznaczeniem na wymianę dźwigów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

§2 Zobowiązuje się Radę Nadzorczą do uchwalenia regulaminu funduszu celowego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.

§3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 8 głosów „za”; 24 głosy „przeciw”; 8 głosów „wstrzymujących” odrzuciło projekt uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego na wymianę dźwigów.

Ad 6 - zakończenie.

Wybory Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poprosił o przedstawienie wyników głosowania tajnego dot. wyborów do Rady Nadzorczej.

Pani Dorota Hajkiewicz z upoważnienia przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej poinformowała, że komisja pracowała w składzie: p. Jacek Kruk – przewodniczący i p. Włodzimierz Krasnodębski – sekretarz. Głosy były liczone w obecności radcy prawnego p. Rafała Wielgosza. Następnie odczytała protokół nr 2 komisji, z którego wynika, co następuje:

Komisja mandatowo – skrutacyjna przeprowadziła głosowanie tajne w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej SM Piaski „D” na kadencję 2025 – 2028.

Komisja stwierdza, że prawidłowo zgłoszono 10 kandydatów.

Komisja stwierdza, że oddano 47 głosów, w tym: 47 głosów ważnych i 0 głosów nieważnych.

Komisja stwierdza, że poszczególne osoby otrzymały następującą liczbę głosów:

1. Dorota Cedrońska – 39 głosów „za”; 8 głosów „przeciw”
2. Dariusz Krześniak – 37 głosów „za”; 10 głosów „przeciw”
3. Paulina Marcinkiewicz – 38 głosów „za”; 9 głosów „przeciw”
4. Marek Murawski – 41 głosów „za”; 6 głosów „przeciw”
5. Krzysztof Sadkowski – 44 głosy „za”; 3 głosy „przeciw”
6. Tadeusz Szcześniak – 16 głosów „za”; 31 głosów „przeciw”
7. Anna Wiench – 45 głosów „za”; 2 głosy „przeciw”
8. Krzysztof Wiśniewski – 38 głosów „za”; 9 głosów „przeciw”
9. Janusz Wojtał – 42 głosy „za”; 5 głosów „przeciw”
10. Rafał Żurkowski – 23 głosy „za”; 23 głosy „przeciw” – 1 osoba nie oddała głosu

Komisja stwierdza, że do Rady Nadzorczej wybrano następujące osoby:

1. Dorotę Cedrońską
2. Paulinę Marcinkiewicz

3. Annę Wiench
4. Dariusza Krześniaka
5. Marka Murawskiego
6. Krzysztofa Sadkowskiego
7. Krzysztofa Wiśniewskiego
8. Janusza Wojtala

W załączeniu do protokołu komisji jest 47 zabezpieczonych do głosowania.

Protokół został podpisany przez członków komisji i stanowi zał. nr 16 do oryginału protokołu.

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 40 głosów „za”; 1 głos „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” podjęło uchwałę nr 8/2025 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na kadencję 2025 – 2028 w następującym brzmieniu:

Na podstawie §25 pkt 7 Statutu oraz na podstawie wyników tajnego głosowania, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” postanawia:

§1

Wybiera:

1. Dorotę Cedrońską
2. Paulinę Marcinkiewicz
3. Annę Wiench
4. Dariusza Krześniaka
5. Marka Murawskiego
6. Krzysztofa Sadkowskiego
7. Krzysztofa Wiśniewskiego
8. Janusza Wojtala

na funkcje członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w kadencji 2025 -2028.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 8/2025 stanowi zał. nr 17 do oryginału protokołu.

Ad 7.

Rozpatrzenie wniosku członków Spółdzielni zgłoszonego w trybie art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie weryfikacji kosztów remontu stropów (tarasów).

Przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak poprosił wnioskodawcę p. Jacka Kruka o wprowadzenie do tematu.

Pan Jacek Kruk (mandat nr 20) poinformował, że jest sprawozdawcą tego wniosku, a sprawą zajmuje się od października ubiegłego roku. Wszystko zaczęło się od rozmowy ze znajomą, która jest kosztorysantem w dziedzinie budownictwa i stwierdziła, że koszty remontu tarasów są dziwnie wysokie. Pierwszy raz sprawa została poruszona 24 października 2024 roku na zebraniu Rady Nadzorczej, a później w listopadzie i w grudniu. Miało miejsce sporządzenie kosztorysu, z którego

wynikało, że koszt 1 m² nie powinien przekraczać kwoty 1 500 zł. Koszt wahał się w granicach 3 700 zł, podczas, gdy rok wcześniej wynosił tylko 2 300 zł/m². Nastąpił skok ceny o 60%, który w każdym rozsądnym człowieku powinien wzbudzić pewne wątpliwości. Przetarg, na którym wybierano wykonawcę nie do końca przebiegł prawidłowo, ponieważ nawet przewodnicząca komisji rewizyjnej, która badała ten przetarg stwierdziła w mailu skierowanym do Pana Kruka, że tylko jedna firma z trzech, które przystąpiły do przetargu spełniała warunki tego przetargu – dwie pozostałe nie dostarczyły wszystkich dokumentów. Rozstrzygnięcie przetargu w trybie zapytania ofertowego, w sytuacji, kiedy do przetargu przystępuje tylko jedna firma jest niezgodne z regulaminem przetargowym, który obowiązuje od co najmniej dwunastu lat (*aby doszło do przetargu, warunki przetargowe powinny spełniać co najmniej dwie firmy*). Wokół tego przetargu są same wątpliwości, a największe budzi sprawa kosztów. Zarząd podpisał umowę z firmą RENOVA, a następnie firma dostarczyła kosztorys, w którym było przykładowo piętnaście składników, a najbardziej bulwersującym było to, że wywiezienie gruzu kosztowało 407 zł od każdego metra kwadratowego, co przy 152 metrach kwadratowych remontowanych tarasów dało kwotę 61 800 zł. Dodatkowo nie wiadomo dokładnie, ile naprawdę było gruzu, ponieważ wg Zarządu były cztery kontenery. Stara wylewka na tarasach była skuwana za pomocą młotów udarowych, które powodują potworny hałas, a jeden młot potrafi wytworzyć hałas powyżej 100 decybeli. Pytanie, kto z mieszkańców słyszał latem 2024 roku na osiedlu tak ogromny hałas? W 2024 roku w Warszawie wywiezienie jednego kontenera gruzu kosztowało 1 800 zł. Zakładając, że wywieziono cztery kontenery koszt nie powinien przekroczyć kwoty 7 200 zł, a wg dostarczonego przez wykonawcę kosztorysu, który miałby uzasadnić kwotę 3 700 zł za metr kwadratowy remontowanego tarasu, koszt wywozu zamknął się kwotą 61 800 zł. Całkowity koszt remontu 152 metrów tarasów wyniósł 557 000 zł. Dodatkowo istnieje jeszcze kwestia kwoty 50 000 zł, która została lub nie została przez Zarząd wypłacona, ponieważ nie zostało to jednoznacznie pokazane.

Następne składniki, które mogą szokować, to kwota 500 zł za metr kwadratowy położonych na tarasach zwykłych kamiennych płytek w sytuacji, gdzie w Warszawie ceny płytek granitowych kształtowały się w granicach 250 zł za metr. W kosztorysie takich składników jest dużo więcej, ponieważ wykonawca w kosztorysie za wszelką cenę chciał udowodnić zasadność tak wysokich kosztów metra kwadratowego. Błędy występują także we współczynnikach przedmiaru robót, ale jest to bardziej skomplikowana sprawa. Pan Kruk stwierdził, że ze współczynnikami zetknął się dopiero w tym roku, ale już teraz także je rozumie. Wszystko to złożyło się na sytuację, że koszty są dziwnie bardzo wysokie. Podkreślił, że dwa lata temu ta sama firma remontowała tarasy przy niewielkiej różnicy w technologii wykonania za kwotę za 2 300 zł za metr kwadratowy, a teraz była to kwota 3 700 zł za metr kwadratowy.

Pan Dariusz Krześniak zapytał, co p. Jacek Kruk jako wnioskodawca chciałby dalej zrobić w tej sprawie, co chce i chciał osiągnąć wnosząc tę sprawę pod obrady Walnego Zgromadzenia?

Pan Jacek Kruk stwierdził, że od pół roku słyszał to pytanie na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej i jeszcze nie wie, ponieważ starał się wyjaśnić członkom Spółdzielni sytuację. Został przygotowany projekt uchwały, który zostanie poddany pod głosowanie i członkowie zadecydują, co dalej. Na pytanie **p. Dariusza Krześniaka**, po co ma być robiony kolejny kosztorys **odpowiedział**, że po to, aby koszty kolejnych inwestycji nie były aż tak przekroczone.

Pan D. Krześniak przypomniał, że od pół roku proponował p. J. Krukowi, aby kosztorys zrobić przy następnej pracy, ale p. Kruk tego nie chce i to jest dla niego niezrozumiałe.

Pan J. Kruk stwierdził, że nie rozumie, dlaczego p. D. Krześniak boi się i był przeciwny powołaniu biegłego w sprawach kosztorysu, a dodatkowo powoływał się na wysokie koszty takiego zlecenia.

Pan Dariusz Krześniak stwierdził, że nie boi się niczego, a jeśli chodzi o powołanie biegłego, to nie był temu przeciwny, tylko poprosił, aby zrobić kosztorys przy następnej planowanej robocie. Zapytał, za ile p. Kruk chciałby zrobić kosztorys i po uzyskaniu **odpowiedzi**, że za trzy tysiące zapytał, czy dla p. Kruka sprawa jest wystarczająco wyjaśniona i czy zebrani mogą głosować w tej sprawie. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że tak.

Pan Ryszard Grzejszczyk stwierdził, że na dzisiejszym zebraniu jest przypadkiem, ponieważ miał akurat wolny czas, ale zarzuty, które przedstawiał p. Jacek Kruk i sposób ich obsłużenia przez Radę Nadzorczą wyglądają na nieprawidłowe, żeby nie powiedzieć skandaliczne i na brak dbałości o interes mieszkańców. Z opisu wynika, że procedura wyboru wykonawcy była niezgodna z jakimikolwiek procedurami, zwyczajami i ze zdrowym rozsądkiem, ale jeśli ktoś przedstawia realne koszty materiałów na rynku i koszty usług, to obowiązkiem Rady Nadzorczej tylko po to, aby wyjaśnić wszelkie wątpliwości i skutki zgłaszanych nieprawidłowości było zlecenie kosztorysu, który może kosztować nie tylko trzy tysiące, ale nawet osiem tysięcy. Taki kosztorys należało wykonać. Stwierdził, że w chwili obecnej nabiera istotnych wątpliwości odnośnie tego, dlaczego Rada Nadzorcza nie dokonała należytej staranności i nie przeprowadziła czynności kontrolnych. W związku z tym poparł wniosek p. Jacka Kruka o dokonanie wyceny kosztów remontu tarasów przy udziale biegłego rzeczoznawcy ds. budownictwa. Jeżeli kosztorys nie będzie rażąco różny od kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, to sprawa zostanie zamknięta. Stwierdził, że nie zna sprawy i nie jest przygotowany do merytorycznej dyskusji, ale z tego, co usłyszał może wnioskować, że sprawa wymaga wyjaśnienia.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że Rada Nadzorcza zajmowała się tym zagadnieniem przez prawie pięć miesięcy na każdym posiedzeniu. Pan Jacek Kruk był członkiem komisji technicznej RN, która zatwierdziła ten kosztorys. Zadaniem komisji jest wypracowanie wniosków w danej sprawie i przedstawienie tych wniosków Radzie Nadzorczej. Pan J. Kruk twierdził, że posiada kosztorysy i to, co zrobił Zarząd na pewno jest złe. W związku z tym, że na żadnym z posiedzeń Rada Nadzorcza nie uzyskała od p. Jacka Kruka konkretnego wniosku końcowego odnośnie jego oczekiwań (*odwołanie Zarządu, odwołanie prezesa, zgłoszenie sprawy do prokuratury itp.*) padła propozycja, aby przed zleceniem wykonania kosztorysu zewnętrznego p. Kruk przygotował materiał i na piśmie przedstawił wszystkie wyliczenia. Ustalono, że odbędzie się spotkanie poświęcone tylko temu zagadnieniu z udziałem współpracującego ze Spółdzielnią inspektora nadzoru. Pan Kruk nie przygotował materiału, nie przyszedł na zebranie i tym samym nie udokumentował swojego stanowiska. Rada Nadzorcza w głosowaniu jawnym 6 głosów „za”; 2 głosy „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” odrzuciła stanowisko p. J. Kruka. Stwierdził, że jest to historia działania Rady Nadzorczej w tej sprawie i w związku z tym wyprasza sobie podejście p. Grzejszczyka, który stwierdził, że działanie Rady było skandaliczne.

Pan Tomasz Wiśniewski (mandat nr 9) – przewodniczący komisji technicznej ustępującej Rady Nadzorczej poinformował, że pierwsze remonty wynikające z jakości wykonawstwa miały miejsce dwadzieścia lat temu i w tym czasie Spółdzielnia wydała, co najmniej pięć milionów złotych na remont tarasów, balkonów, prześwitów itd. Rok 2025 jest pierwszym rokiem, kiedy nie na potrzeby remontu stropów garaży, czyli tym samym tarasów, a także nie ma potrzeby wymiany kominków wentylacyjnych w garażach. W ostatnich latach Spółdzielnia przede wszystkim zwracała uwagę na jakość wykonania i odpowiednie technologie. Poprosił, aby zwrócić uwagę, że w przypadku prześwitów nowa koncepcja, gdzie pod płytami jest piasek, co umożliwia odpływ wody sprawdziła się, co pozwoliło na jej użycie przy remoncie tarasów. Następnie przedstawił informację nt. sposobu wyboru oferentów. Poinformował, że w Spółdzielni od lat istnieje zasada, że przyjmowane są ryczałtowe kwoty za metr kwadratowy remontu – oferenci składali oferty za metr kwadratowy roboty. Koszty prowadzonych prac remontowych nie są małe i np. w roku 2019 za metr kwadratowy remontu tarasów z użyciem papy termozgrzewalnej (*jedna warstwa*) Spółdzielnia płaciła 2 300 zł. Zwrócił uwagę, że w roku 2023 nie było mowy o kwocie 2 300 zł, a także o kwocie 3 700 zł, ponieważ firma RENOVA przedstawiła ofertę na kwotę 2 581 zł/m² i była to oferta najniższa z czterech, która dotyczyła wykonania remontu tarasów metodą wentylowaną z izolacją płynną. W kolejnym roku 2024 Spółdzielnia uzyskała trzy oferty, przy czym po raz kolejny firma RENOVA była najtańsza. Spółdzielnia zapytała o koszty dwóch technologii wykonania, czyli albo papa albo izolacja „Proma”. Powodem zapytania do firm była wcześniejsza konsultacja p. T. Wiśniewskiego z rzeczoznawcą - biegłym sądowym budowlanym, który specjalizuje się w przeciekach i od pięćdziesięciu lat ma w tym zakresie doświadczenie, a p. Wiśniewski współpracuje z nim od trzydziestu lat. Inny członek komisji

technicznej p. Michał Adamski także kontaktował się w sprawie wyboru metody z osobą z branży. Komisja techniczna poprosiła także o opinię współpracującego ze Spółdzielnią inspektora nadzoru. Wszystkie osoby zgodnie stwierdziły, że remont stropów garaży należy wykonać z użyciem papy. Ostatecznie stanęło na tym, że w roku 2024 oferta firmy RENOVA była najtańsza ze wszystkich trzech złożonych ofert i firma zaproponowała Spółdzielni wykonanie izolacji płynnej lub położenie dwóch warstw papy. W wyniku negocjacji ustalona została kwota 3 264 zł, czyli 26% więcej przy zastosowaniu zarówno izolacji i dwóch warstw papy o różnej grubości. Była to trudna decyzja ze względu na koszty, ale opłacalna ze względu na dotychczasowe remonty. Przypomniał, że niektóre tarasy i balkony były remontowane dwukrotnie. Pan Wiśniewski poinformował, że w trakcie rozpatrywania tej sprawy przez Radę Nadzorczą padło pytanie, jaki sens ma teraz robienie wyceny. Stwierdził, że w jego ocenie nie ma to sensu, ponieważ rzeczoznawca – kosztorysant może nie uchwycić sytuacji na rynku cen sprzed roku. Wracając do wyboru oferty, na początku sezonu Spółdzielnia posiadała dwie oferty i na podstawie tych ofert zdecydowała, czy remont będzie wykonywany. Podstawą tego konkretnego wyboru oferty była nie tylko najniższa cena, ale także doświadczenie z jakości prac wykonywanych przez firmę RENOVA. Następnie jako przykład z roku 2025 podał wybór firmy na czyszczenie i malowanie ogrodzenia od strony ul. gen. Maczka. Oferty dot. czyszczenia, zabezpieczenia i malowania metra bieżącego ogrodzenia wynosiły od 142 zł – do 570 zł, a wymiana 860 zł. Z rozmowy z wykonawcą, który wykonywał dla Spółdzielni wymianę balustrad na nierdzewne wyniknęło, że może wykonać tę pracę za 100 zł lub za 200 zł, ale będzie to inny nakład pracy i inna jakość. Pan Tomasz Wiśniewski poinformował, że decyzja o wyborze firmy RENOVA była decyzją kolegiąlną, którą podejmował także p. Jacek Kruk. Wnioski, które wypłynęły z dyskusji na posiedzeniach Rady Nadzorczej są takie, że jeśli w przyszłości będzie do wykonania duża praca, to zostanie przygotowany kosztorys inwestorski, który będą zobowiązani wypełnić wszyscy oferenci.

Pan Tadeusz Szcześniak stwierdził, że uczestnicy zebrania są świadkami zenującej dyskusji, a spokojnie patrząc na sprawę można powiedzieć, że jest to „przekręt finansowy zamieciony przez Radę Nadzorczą pod dywan”. W związku z tym nie należy przechodzić nad tą sprawą do porządku dziennego, tylko zbadać sprawę od podstaw i wiedzieć, jaka jest prawda. Pan przewodniczący i Zarząd mówią, że wszystko jest w porządku, że kosztorys będzie robiony następnym razem, a teraz należy zapomnieć o tej sprawie. Chodzi o to, aby dokonać weryfikacji kosztów wykonania tych remontów i nawet laik musi zadać sobie pytanie, czy to możliwe, żeby remont sześciu tarasów kosztował ponad pół miliona złotych. Stwierdził, że wydaje mu się, iż za taką kwotę można wybudować, a nie wyremontować taras i dlatego Spółdzielnia nie ryzykuje niczym, tylko „symbolicznymi groszami” żeby przekonać się, jaka jest prawda. Projekt uchwały, który zostanie poddany pod głosowanie dotyczy tego, żeby przyszła Rada Nadzorcza w uzgodnieniu z Zarządem, a raczej Zarząd kompetentny do dania zlecenia rzeczoznawcy ds. budownictwa, który dokona oceny zlecił taką wycenę i dopiero wtedy będzie można zamknąć sprawę i dyskusję. Stwierdził, że nie wiadomo czy wyrzucono sto tysięcy złotych czy więcej, ale taki jest rząd wielkości. Pozwoli to, aby mieć wiedzę, jak w przyszłości ustrzec się takich sytuacji, a tutaj począwszy od przetargu, który został zorganizowany wadliwie do ostatniej faktury są wątpliwości. Stwierdził, że o ile mu wiadomo w przetargu nie uczestniczyli przedstawiciele firm wykonawczych i była tylko kartka, ale nie było przedstawicieli wykonawcy, którym można było zadawać pytania, nie było porównawczej konkurencji ofert. Zaproponował, aby zakończyć dyskusję i poddać uchwałę pod głosowanie.

Pan Jacek Kruk poinformował, że w listopadzie ubiegłego roku proponował powołanie biegłego i zostało to przegłosowane „przeciw” przez Radę. Proponował, aby p. Brzozowski dostarczył mu listę materiałów użytych do tego remontu i otrzymał jeden materiał powodujący większą gładź wylewki przed położeniem papy termozgrzewalnej. Nie było konkretnej listy materiałów, do której można było się odnieść, a nawet cen materiałów. Firma RENOVA mogła korzystać z cen hurtowych, a p. Kruk sporządzając opracowanie z pomocą zawodowego kosztorysanta korzystał z cen rynkowych i „wyszło mu półtora tysiąca złotych za metr kwadratowy”. Następnie p. J. Kruk odniósł się do słów przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Kamińskiego odnośnie spotkania z inspektorem nadzoru

i stwierdził, że był na spotkaniu z inspektorem nadzoru (*było to chyba w październiku lub w listopadzie*), pamięta rozmowę z inspektorem nadzoru, który dość luźno odniósł się do przygotowanego przez p. J. Kruka materiału stwierdzając, że nie jest kosztorysantem, tylko inspektorem nadzoru. Poinformował, że prosił przewodniczącego komisji technicznej p. Tomasza Wiśniewskiego, żeby taki kosztorys sporządził współpracujący ze Spółdzielnią inspektor nadzoru p. Szymański, ale nic takiego nie zostało zrobione.

Pan Jerzy Brzozowski stwierdził, że p. Jacek Kruk mówi nieprawdę. Poinformował, że jest w posiadaniu maila od p. J. Kruka, w którym konkretnie zapytał o jeden element z remontu tarasów i otrzymał odpowiedź. Na stwierdzenie **p. J. Kruka**, że pomysł przekazania listy materiałów był na posiedzeniu Rady Nadzorczej **p. Brzozowski** poinformował, że nie przypomina sobie takiej sytuacji, otrzymał mail, na który udzielił odpowiedzi. **Pan Jacek Kruk** potwierdził, że otrzymał odpowiedź na maila, ale chodziło mu o coś więcej.

W związku z tym, że innych głosów w dyskusji nie było **przewodniczący WZ p. Dariusz Krześniak** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie weryfikacji kosztów remontu stropów (*tarasów*).

Treść projektu uchwały jest następująca:

§1 Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni do dokonania przy udziale rzeczoznawcy ds. budownictwa wyceny kosztów remontu stropów (tarasów) wykonanego w 2024 roku w zasobach Spółdzielni.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w głosowaniu: 5 głosów „za”; 21 głosów „przeciw”; 7 głosów „wstrzymujących” odrzuciło projekt uchwały w sprawie weryfikacji kosztów remontu stropów (tarasów).

Ad 9.

Informacje Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że skończył się czas wynajęcia sali na odbycie Walnego Zgromadzenia i wszyscy muszą opuścić obiekt. Podziękowała wszystkim za udział w Walnym Zgromadzeniu.

Ad 10.

Informacja komisji wnioskowej nt. wniosków zgłoszonych na piśmie w trakcie zebrania.

Pan Krzysztof Wiśniewski poinformował, że do komisji wnioskowej wpłynął jeden wniosek, którego autorem jest p. Janusz Targowski.

„Wniosek do komisji wnioskowej Walnego Zgromadzenia SM Piaski „D”

Wnioskuje o: proszę Zarząd SM Piaski „D” o wyrównanie chodnika z kostki betonowej wokół piaskownicy w patio nr 1 (z drzewem)”.

Wniosek stanowi zał. nr 18 do oryginału protokołu.

Ad 11.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Ad 12.

Zakończenie zebrania.

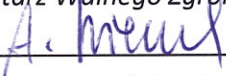
Przewodniczący zebrania p. Dariusz Krześniak podziękował wszystkim obecnym za udział w zebraniu i zamknął obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w dniu 24 czerwca 2025 r.

Na tym protokół zakończono.

Na podstawie zapisu przebiegu zebrania na nośniku magnetycznym

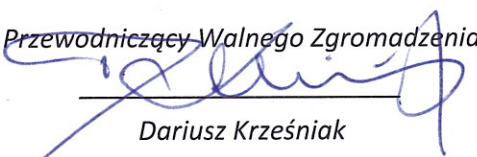
Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Anna Wiench

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Dariusz Krześniak

Załączniki do protokołu: 18 szt., w tym:

1. Lista obecności.
2. Pełnomocnictwa udzielone przez członków Spółdzielni.
3. Zawiadomienie o zebraniu – proponowany porządek obrad.
4. Protokół nr 1 komisji mandatowo - skrutacyjnej.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2024.
6. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.
8. Uchwała nr 1/2025 – zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2024.
9. Uchwała nr 2/2025 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za rok 2024.
10. Uchwała nr 3/2025 – udzielenie absolutorium p. Teresie Kamińskiej za 2024 r.
11. Uchwała nr 4/2025 – udzielenie absolutorium p. Jerzemu Brzozowskiemu za 2024 r.
12. Uchwała nr 5 /2025 – przeznaczenie nadwyżki bilansowej za rok 2024
13. Uchwała nr 6/2025 – przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r.
14. Uchwała nr 7/2025 – oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań.
15. Oświadczenie p. Rafała Żurkowskiego dot. kandydowania do Rady Nadzorczej.
16. Protokół nr 2 komisji mandatowo – skrutacyjnej.
17. Uchwała nr 8/2025 – wybory członków Rady Nadzorczej – kadencja 2025 – 2028.
18. Wniosek zgłoszony przez p. Janusza Targowskiego.