

Protokół nr 1
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 28 stycznia 2026 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, 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 jednogłośnie: 5 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 5 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18 grudnia 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. prowadzonych prac remontowych.
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 5 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18 grudnia 2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 5 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 5 posiedzenia w dniu 18 grudnia 2025 r.

Ad 4.

Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że w czasie od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej nie było żadnych poważniejszych zgłoszeń od Zarządu, a także od członków Spółdzielni, oprócz dwóch spraw, które zostaną przekazane członkom Rady Nadzorczej i omówione w pkt. „Sprawy wniesione”. Stwierdził, że na poprzednim posiedzeniu Rada Nadzorcza uchwaliła plan gospodarczo – finansowy i plan remontów na rok 2026, ale gdyby przewodniczący komisji mieli dodatkowe uwagi do tego dokumentu lub chcieliby przedyskutować jakieś kwestie, to prosi o zgłoszenia na kilka dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, co umożliwi wprowadzenie do porządku obrad odpowiedniego punktu, dyskusję i ewentualną korektę planu.

Ad 5.

Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Sadkowski - przewodniczący komisji technicznej potwierdził, że nie ma uwag do planu remontów na rok 2026. Następnie odniósł się do przekazanego członkom Rady Nadzorczej kosztorysu inwestorskiego dot. remontu tarasów i zapytał, przez kogo został wykonany (*brakuje podpisu*) i czy Spółdzielnia będzie wykonywała dalsze roboty w cenach wynikających z tego kosztorysu? **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że roboty będą wykonywane w wynegocjowanych cenach. **Pan Jerzy Brzozowski** dodał, że kosztorys inwestorski został wykonany przez rzeczoznawcę. **Pan Dariusz Krześniak** zwrócił uwagę, że w przekazanych Członkom Rady materiałach brakuje także stanowiska współpracującego ze Spółdzielnią inspektora nadzoru. **Pan Krzysztof Sadkowski** poprosił o przekazanie brakujących materiałów tj. podpisanej wersji kosztorysu i stanowiska inspektora nadzoru.

Pan Marek Murawski zapytał, czy możliwe jest, aby w planie remontów uwzględnić także remonty posadzek balkonów – sprawa dot. głównie nieosłoniętych balkonów. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że plan remontów został uchwalony, a wprowadzenie dodatkowych prac wymaga korekty i zapytał, czy p. Murawski zgłasza wniosek w tej sprawie. **Pan Marek Murawski** stwierdził, że nie jest to jeszcze wniosek o korektę planu, ponieważ najpierw należy wykonać przegląd balkonów, wskazać te, które należałoby wyremontować w pierwszej kolejności, a następnie oszacować koszty i sprawdzić, czy są na to pieniądze. **Pani Dorota Cedrońska** zwróciła uwagę, że planując remonty balkonów nie można zapominać o źle obsadzonych balustradach, które także są do wymiany. **Pani Teresa Kamińska** zaproponowała, że na pierwszym etapie podejścia do tego tematu, Zarząd „przyjrzy się” balkonom na ostatnich piętrach i zaproponuje rozwiązania, które jeśli zostaną przyjęte przez Radę Nadzorczą będą wyznaczały dalszy kierunek działania, jeśli chodzi o remont wszystkich balkonów.

Pan Janusz Wojtal zapytał, czy jest istotna różnica pomiędzy technologią wykonywania remontów na balkonach i na tarasach, i uzyskał odpowiedź, że technologia jest praktycznie identyczna, ale w przypadku balkonów konieczne jest ustawienie rusztowań. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że nie chodzi tylko o rusztowania, ponieważ mowa o dwóch różnych technologiach. Tarasy były wykonywane metodą wentylowaną, ponieważ nie był to remont tarasów, tylko remont stropów garaży i jest to zasadnicza różnica, głównie jeśli chodzi o koszty. Jeżeli ktoś z użytkowników będzie chciał położyć sobie na balkonie takie płyty, jakich używano na tarasach, to powinien za to zapłacić. **Pan Janusz Wojtal** poinformował, że balkon należący do jego mieszkania remontowany był ok. 10 lat temu i przez jakiś czas po remoncie było dobrze, ale pewnego dnia sufit znowu spadł, co oznacza, że nie została zastosowana technologia, która rozwiązywałaby problem do końca. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że 10 lat temu nie była znana technologia, w jakiej obecnie remontowane były tarasy. Balkony mają wadę, woda wcieka w płytę i dopóki nie zostanie rozwiązany ten problem, to wszystkie naprawy nie przyniosą oczekiwanych rezultatów. Wymiana 600 balkonów stanowi niewyobrażalny koszt dla Spółdzielni i związku z tym należy przyjąć zasadę, zgodnie z którą prace te będą wykonywane. **Pani Anna Wiench** zaproponowała, aby zastanowić się nad jednolitym zadaniem nad wszystkimi balkonami na ostatnich piętrach. **Pan Dariusz Krześniak** podsumowując dyskusję zaproponował, aby

członkowie Rady Nadzorczej w porozumieniu z Zarządem przygotowali się do dyskusji na temat remontu balkonów. Do sprawy Rada Nadzorcza wróci na jednym z kolejnych posiedzeń.

Pan Marek Murawski – przewodniczący komisji rewizyjnej zapytał, na jakim etapie jest sprawa stacji do ładowania samochodów elektrycznych. **Pan Jerzy Brzozowski** wyjaśnił, że do Spółdzielni zgłosiło się kilku mieszkańców z pytaniem o możliwość ładowania samochodów elektrycznych w garażach. Spółdzielnia wystąpiła do dostawcy energii z zapytaniem, czy instalacja elektryczna w garażach jest wydolna dla wszystkich 227 miejsc postojowych i czy instalacje w stacjach trafo są przystosowane do takich obciążeń? **Pani Teresa Kamińska** dodała, że z rozmów prowadzonych z mieszkańcami jasno wynika, że są zainteresowani ładowaniem samochodów w garażach, a nie na zewnątrz.

Rada Nadzorcza postanowiła wrócić do tematu w punkcie: „Sprawy wniesione”.

Ad 6.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

- ▶ Odbyła się rozprawa w Sądzie z MPWiK. Sąd odrzucił opinię drugiego biegłego, która była niekorzystna dla Spółdzielni i zlecił stronom próbę porozumienia nt. ewentualnego polubownego zakończenia sporu wyznaczając trzytygodniowy termin na zajęcie stanowiska. Jeśli strony nie dojdą do porozumienia zostanie powołany kolejny biegły.
- ▶ Zakończyła się umowa z firmą, która ładowała samochody. Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie umowy, zostanie zrobione rozliczenie i firma opuści teren do końca stycznia.
- ▶ Do Spółdzielni wpłynęła faktura z VEOLI za ciepło, za okres od 12 grudnia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r. na kwotę 340 tys. zł, co prawdopodobnie oznacza, że dopłaty będą wynosiły ok. 1 tys. zł na mieszkanie. Ze względu na warunki atmosferyczne zużycie ciepła w tym okresie było wysokie. Być może zaistnieje konieczność korekty planu g-f na rok 2026 w tej pozycji.
- ▶ Do jednorazowego odśnieżenia terenu Spółdzielni została wynajęta firma zewnętrzna - koszt to kwota ok. 10 tys. zł netto. Z terenu wywieziono 11 samochodów ciężarowych śniegu.
- ▶ Rozpoczęła się lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2024.
- ▶ Do Zarządu wpłynęło pismo od członkini Spółdzielni w sprawie nie naliczania doszacowania do minimalnego zużycia ciepła w Spółdzielni.

Zarząd przygotował odpowiedź, w której powołuje się na obowiązujące przepisy prawa, tzn. obowiązek utrzymania minimalnej temperatury w mieszkaniu na poziomie 16 st. C wynikający z przepisów ustawy budowlanej i obowiązku doszacowań wynikających z rozporządzenia z 2021 roku. W Spółdzielni, zgodnie z regulaminem zasada jest taka, że ustalane jest minimalne zużycie, które pokrywa 16 st. C i wg tego, jeżeli ktoś zużywa mniej ciepła, to zużycie jest doszacowywane, a jeśli mieszkanie jest na parterze, w szczycie budynku lub jedno i drugie, to zużycie obliczane jest mniejszym wskaźnikiem – od całego zużycia odejmowany jest ułamek (*jeśli dotyczy to jednego czynnika wartość mnożona jest przez 0,9, a jeśli dwóch czynników przez 0,8*). Mieszkanie, o którym mowa usytuowane jest nad węzłem cieplnym (*jedno z dwóch mieszkań w całej Spółdzielni*) i w tym lokalu zużycie ciepła jest minimalne (*5 GJ przy mieszkaniu o pow. ok. 80 m²*). Przepisy przewidują, że pomimo takiego położenia lokalu doszacowania obowiązują.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości stanowisko Zarządu – uwag do projektu odpowiedzi na pismo nie zgłoszono.

Ad 7.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w ostatnim miesiącu dominowały prace związane z usuwaniem śniegu i lodu. Działania firmy współpracującej ze Spółdzielnią były niewystarczające i dlatego należało zatrudnić firmę zewnętrzną posiadającą odpowiedni sprzęt do usunięcia bardzo dużych ilości zalegającego śniegu.

Na klatce schodowej nr 26 kontynuowane są prace związane z wymianą pochwytów na drewniane. Wykonywane są także prace w zakresie hydrauliki – regulacja i wymiana filtrów wody centralnego ogrzewania, wymiana liczników wody i ciepłomierzy, uruchamianie grzejników w mieszkaniach. Wymieniane są rygle w drzwiach, a także regulowane lub wymieniane są samozamykacze. Przygotowywane są materiały przetargowe na prace remontowe z planu na rok 2026. Prace dotyczą remontu stropów garaży pod tarasami, kominków wentylacyjnych w garażach, a także kominów. W tym roku wymieniane będą także wodomierze i ciepłomierze w lokalach mieszkalnych. Została naprawiona furka przy ul. Zgrupowania Żmija 13.

Pan Dariusz Krześniak zapytał, co dzieje się z pracami, które były w planie remontów na rok 2025 i nie zostały wykonane? Na stwierdzenie **p. J. Brzozowskiego**, że Spółdzielnia czeka na lepsze warunki atmosferyczne zapytał, w jaki sposób i z jakich środków Zarząd zamierza sfinansować te prace? Skoro plan na rok 2025 nie został wykonany, a Zarząd w planie remontów na rok 2026 nie uwzględnił tych robót, to bez korekty planu remontów nie ma źródeł finansowania.

Rada Nadzorcza ustaliła, że na następne posiedzenie zostanie przygotowany projekt uchwały w sprawie korekty planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2026.

Pan Dariusz Krześniak stwierdził, że w Spółdzielni nie ma żadnych przyjętych standardów odśnieżania, ponieważ nie było takiej potrzeby, ale sugeruje, żeby głównie ze względu na starsze osoby, firma sprzątająca odśnieżała chodniki w taki sposób, aby było przynajmniej 60 cm czarnej nawierzchni.

Ad 8.

Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.

W tabeli dot. spraw remontowych należy dopisać sprawę przeglądu balkonów – pierwszy etap to balkony na ostatnich kondygnacjach

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili innych spraw do zamieszczenia w e-Tablicy.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

Pan Marek Murawski poruszył temat zewnętrznej stacji do ładowania samochodów elektrycznych i stwierdził, że jeśli Spółdzielnia zamierzałaby być właścicielem takiej stacji i czerpać z niej korzyści, to należy odbyć kilka spotkań z komisją techniczną, przeanalizować opłacalność i podjąć decyzję. Ustalono, że jeśli temat będzie przygotowany na tyle, aby można było się nim zająć i przedyskutować, przewodniczący komisji rewizyjnej zgłosi przewodniczącemu RN potrzebę wprowadzenia właściwego punktu do porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że SM WARDOM przekazała Spółdzielni karty do szlabanu. Karty są już wydawane mieszkańcom SM Piaski „D”.

Dalsza część tego punktu porządku obrad była omawiana w gronie członków Rady Nadzorczej – dyskusja i głosowanie nad projektem uchwały nie były nagrywane i protokołowane.

Po dyskusji **przewodniczący RN p. Dariusz Krześniak** przekazał (do protokołu), że Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”, 2 głosy „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący” się, podjęła uchwałę nr 1/2026 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Uchwała nr 1/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”
z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 i pkt. 7 w związku z §32 ust. 5 Statutu postanawia, co następuje:

§1

Ustala się od dnia 1 lutego 2026 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – prezesa Zarządu p. Teresy Kamińskiej w wysokości XXXXX zł brutto.

§2

Ustala się od dnia 1 lutego 2026 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – zastępcy prezesa Zarządu p. Jerzego Brzozowskiego w wysokości XXXXX zł brutto.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 10.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że przedmiotem obrad następnego posiedzenia będą sprawy bieżące, a także korekta planu remontów na rok 2026.

Ad 11.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 25 lutego 2026 r. godz. 17.30.

Ad 12.

Zakończenie obrad.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany, podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu, a następnie zakończył obrady w dniu 28 stycznia 2026 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.