

**Protokół nr 2**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 25 lutego 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: 6 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 1 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 stycznia 2026 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. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 8 z 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2026 r.
9. Dyskusja nt. obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania ciepła i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
10. Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.
12. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
13. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
14. Zakończenie obrad.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 1 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 stycznia 2026 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” przyjęła bez uwag protokół nr 1 posiedzenia w dniu 28 stycznia 2026 r.

#### Ad 4.

##### Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że spotkał się z lustratorką, która bada całokształt działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2024. Jeżeli w ocenie członków Rady są obszary działalności Spółdzielni, które powinny być zbadane w sposób bardziej szczegółowy, to należy je zgłosić do przewodniczącego RN – prośba p. lustratorki.

Kolejna sprawa dotyczyła pisma skierowanego do Rady Nadzorczej przez jedną z członkiń Spółdzielni w sprawie rozliczenia ciepła, w szczególności nie naliczania doszacowania do minimalnego zużycia ciepła w Spółdzielni. Pan D. Krześniak przypomniał, że temat był omawiany na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkini Spółdzielni została zaproszona przez niego na dzisiejsze posiedzenie, aby mogła przedstawić swoje stanowisko. Następnie zaproponował następujący sposób procedowania w tej sprawie: 1) przewodniczący RN ustnie odpowie na pismo, odnosząc się do poszczególnych punktów; 2) członkini Spółdzielni zostanie poproszona o ustosunkowanie się do wypowiedzi przewodniczącego RN; 3) członkowie Rady Nadzorczej będą mieli możliwość zadawania pytań i przedstawienie stanowiska; 4) członkini zostanie poinformowana, że otrzyma odpowiedź na piśmie; 5) Rada Nadzorcza wróci do omawiania sprawy w pkt. 9 porządku obrad; 6) spotkanie odbędzie się tylko w gronie członków Rady – bez udziału Zarządu.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaproponowany sposób procedowania tej sprawy.

Korespondencja skierowana do Rady Nadzorczej stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Zaproszona na salę obrad **członkini Spółdzielni** przedstawiła się i poinformowała, że od śmierci męża tj. od pięciu lat mieszka sama, a wcześniej - przez dwadzieścia lat lokal zajmowany był przez dwie osoby. Zgodnie z przyjętym sposobem procedowania **przewodniczący RN** odniósł się do kwestii wymienionych w kolejnych punktach pisma z 16.02.2026 r., a członkini Spółdzielni przedstawiła swoje stanowisko, a także poprosiła o przekazanie dokładnych wyliczeń za kolejne lata. Podczas dyskusji okazało się, że istnieją niewielkie rozbieżności w przyjętej do rozliczeń powierzchni mieszkania 77,16 m<sup>2</sup> i 77,20 m<sup>2</sup> i ustalono, że należy to sprawdzić.

#### Ad 5.

##### Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.

**Pan Marek Murawski** przewodniczący komisji rewizyjnej i **p. Krzysztof Sadkowski** przewodniczący komisji technicznej poinformowali, że na dzisiejszym posiedzeniu nie mają do przekazania żadnych nowych informacji.

#### Ad 6.

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

**Pani Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:

- ▶ Trwa lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2024.
- ▶ Pojawił się problem z odpadaniem fragmentów betonu z frontu balkonów. Konserwator dokonał wizji na jednym patio i okazało się, że do rozwiązania problemu należy podejść możliwie szybko. Jesienią miał miejsce przegląd balkonów - alpinista, który wykonywał te prace stwierdził, że przez jakiś czas nie będzie zagrożenia z odpadającymi tynkami, ale okazało się, że sprawa stała się pilna. W najbliższy czwartek planowane jest spotkanie z architektką, która projektowała dla Spółdzielni zejścia do garaży, a tematem spotkania będzie sposób zabezpieczenia - remontu, szczególnie balkonów na ostatnich piętrach od strony południowej. Wykonywane prace zachowawcze są niewystarczające i należy znaleźć inne rozwiązanie. Bezpośrednim powodem tego stanu rzeczy jest błąd technologiczny popełniony podczas budowy osiedla. Cała część metalowa, na której opiera się przód balkonu nie powinna wchodzić do środka, tylko być na zewnątrz. Sąsiednia Spółdzielnia

(budynki przy ul. Kochanowskiego) miała podobny problem, który został rozwiązany w taki sposób, że całe czoło balkonu zostało przykryte szkłem – woda spływa po szkło i nie wpływa do środka. Jest to temat do omówienia z architektką i należy liczyć się z tym, że koszty takiego remontu będą wysokie.

**Pan Dariusz Krześniak** poruszył następujące sprawy:

1. Poinformował, że chciałby uczestniczyć w spotkaniu z architektką, ponieważ jest osobą bezpośrednio zainteresowaną tym tematem.
2. Poprosił o dopisanie w e-Tablicy sprawy dot. przeglądu balkonów i stworzenia koncepcji – pierwszy etap balkony na ostatnich piętrach, a także sprawy dot. robót naprawczych przy zejściu do garażu przy 8 klatce schodowej – przez cały czas leje się woda, jest duże pęknięcie.
3. Zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza od dwóch miesięcy oczekuje na uzupełniony plan gospodarczo – finansowy na rok 2026. Informacje uzupełniające dotyczą: powierzchni użytkowej lokali razem spółdzielców i przewłaszczonej, powierzchni użytkowej garaży razem bez lokalu i spółdzielców.
4. Zapytał, czy Zarząd jest w posiadaniu podpisanej wersji kosztorysu i stanowiska inspektora nadzoru? **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że kosztorys został przesłany przewodniczącemu komisji technicznej, na co **p. Krzysztof Sadkowski** potwierdził, że otrzymał podpisany kosztorys inwestorski, ale nie otrzymał stanowiska inspektora nadzoru. Rada Nadzorcza nadal czeka na stanowisko inspektora nadzoru.
5. Poprosił o przekazanie Radzie Nadzorczej rozliczenia planu remontów za rok 2025.
6. Podsumowując spotkanie z członkinią Spółdzielni poinformował, że w protokole przekazania lokalu wskazano powierzchnię mieszkania 77,16 m<sup>2</sup>, a Spółdzielnia przyjmuje do obciążenia powierzchnię 77,20 m<sup>2</sup> – poprosił o sprawdzenie i wyjaśnienie, a dodatkowo o przekazanie członkini informacji na temat średniej zużycia ciepła w Spółdzielni (1 GJ/m<sup>2</sup>), a także średniej zużycia ciepła w lokalu członkini w latach 2022 – 2025.
7. Poprosił o wyjaśnienie pozycji „niedobory wody”, wyszczególnionej w ostatnim rozliczeniu opłat eksploatacyjnych. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że w planie gospodarczo - finansowym znajduje się pozycja opisana jako woda techniczna i jeżeli Spółdzielnia w ciągu roku mieści się w planie, to nie ma potrzeby ponoszenia dodatkowych kosztów, ale jeśli w ciągu roku zdarzy się tak, że została podniesiona cena, co nie zostało uwzględnione w zaliczkach za rok ubiegły, to niedobór należy rozliczyć i pokryć w opłatach. W poprzednich latach nie było w tej pozycji niedoboru, ponieważ cena wody była stabilna, a Spółdzielnia miała wiedzę nt. koniecznego zużycia.

#### **Ad 7.**

##### **Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.**

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w tym punkcie porządku obrad nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

#### **Ad 8.**

##### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 8 z 18 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2026 r.**

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że przygotowana korekta planu remontów spowodowana jest niewykonaniem planu w roku 2025. W planie została dodana nowa pozycja – „wymiana ogrodzenia i balustrad” – kwota 76 000,00 zł. Przed korektą plan remontów na rok 2026 zamykał się kwotą 804 300,00 zł, a po korekcie będzie to kwota 880 300,00 zł.

**Pan Jerzy Brzozowski** wyjaśnił, że ze względu na warunki atmosferyczne w 2025 r. firma nie wykonała wymiany bram z ogrodzeń, bramy przesuwnej od frontu (przy *ochronie*), a także słupka i wymiany części ogrodzenia przy Z.Ż. 3b.

**Pan Krzysztof Sadkowski** zapytał, czy zaplanowana kwota 76 000,00 zł jest wystarczająca na wykonanie tych prac i uzyskał odpowiedź od **p. T. Kamińskiej**, że umowa z wykonawcą jest podpisana i Zarząd nie przewiduje żadnych zmian.

**Pan Marek Murawski** zwrócił uwagę, że przed sądem toczą się postępowania w sprawach, które dotyczą środków funduszu remontowego i należy mieć świadomość, że jeśli Spółdzielnia przegra te procesy, to także powinna nastąpić korekta planu. **Pan Dariusz Krześniak** poprosił, aby sprawę pilotowała komisja rewizyjna i w odpowiednim czasie przedstawiła Radzie Nadzorczej wniosek lub rekomendację w tej sprawie.

W związku z tym, że innych głosów w dyskusji nie było **przewodniczący RN** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2026.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za”; 0 głosów „przeciw” podjęła uchwałę nr 2 w sprawie korekty planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2026 r. uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8 w dniu 18 grudnia 2025 r. w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała zmianę załącznika do uchwały nr 8 z dnia 18 grudnia 2025 r.

Plan remontów przed korektą – kwota 804 300,00 zł.

Plan remontów po korekcie – kwota 880 300,00 zł.

Plan remontów po korekcie stanowi integralną część niniejszej uchwały.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

### Ad 9.

#### **Dyskusja nt. obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania ciepła i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.**

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że Zarząd SM Piaski D zwraca się z prośbą o rozważenie możliwości dokonania zmian *Regulaminie w rozliczenia ciepła*. Wysokie koszty ciepła skłoniły wielu mieszkańców do oszczędności. Jednocześnie zauważalnie w ciągu kilku ostatnich lat wzrosła liczba lokali niezamieszkałych (17 szt.) lub z doszacowaniem (33 szt.), co wskazuje na zużycie zerowe lub na poziomie niższym niż połowa średniej w spółdzielni. Brak odbioru ciepła w tych lokalach zwiększa koszty cyrkulacji, w których ponoszeniu nie uczestniczą wcale lub w niewielkim stopniu lokale z minimalnych zużyciem. W aktualnym *Regulaminie rozliczeń* wszystkie koszty wspólne, w tym koszt cyrkulacji wlicza się w koszt GJ. Wynika z tego, że mieszkańcy ze zużyciem zerowym lub minimalnym nie ponoszą tych kosztów wcale lub w niewielkim zakresie. Jednak koszt cyrkulacji, jak i sama cyrkulacja nie jest ściśle powiązana ze zużyciem. Cyrkulacja działa nawet przy zerowym zużyciu, bo krążąca w systemie woda traci temperaturę bez względu na to, czy się jej używa czy nie. Dotyczy to zarówno kosztu cyrkulacji ciepłej wody jak i ciepła. Jest to koszt utrzymania nieruchomości, który gwarantuje każdemu mieszkańcowi dostęp do ciepła i ciepłej wody w każdym momencie kiedy tego potrzebuje. Niestety nie można kosztów utrzymania tego systemu zmniejszyć w przypadku lokali niezamieszkałych lub mniej zużywających. Ogrzewane są klatki schodowe, również bez względu na to, ile mieszkań jest zamieszkałych, bo jest to konieczne dla utrzymania infrastruktury. Biorąc pod uwagę, że kosztów związanych z cyrkulacją nie da się uniknąć, a w sytuacji Spółdzielni ze względu na charakter nieruchomości, niskie budynki, rozległą instalację biegnącą na poziomie wentylowanych i nieogrzewanych garaży, również ograniczyć, wydaje się konieczne wprowadzenie innego sposobu rozliczeń wewnątrz spółdzielni. Zarząd proponuje, aby wszystkie koszty wspólne wyłączyć do

oddzielnego rozliczenia i podzielić je równo na wszystkie lokale (320 szt.) niezależnie od wielkości lokalu i zużycia ciepła. Reszta ciepła byłaby rozliczana na mieszkańców, zgodnie ze zużyciem faktycznym wynikającym z wskazań ich liczników, łącznie z doszacowaniem oraz aktualnym kosztem GJ w okresie rozliczanym. Podobnie ze zużyciem ciepłej wody, wg wskazań liczników mieszkańców rozliczana byłaby część kosztów powiązana z sumą liczników mieszkańców. Pozostała część kosztów dzielona byłaby po równo na wszystkie lokale. Zasady takie obowiązują już od lat w wielu spółdzielniach. W ten sposób koszt działania instalacji jak i koszt ogrzewania części wspólnych, a także koszt ciepłej wody używanej do mycia powierzchni wspólnych rozłożyłby się po równo na wszystkich i tych, którzy nie mieszkają i tych którzy zużywają niewiele ciepła lub wody.

**Pan Dariusz Krześniak** odniósł się do następujących zapisów dot. pkt. 7 w Rozdziale II „Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania”, lit. B. „rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali”:

1. Pkt 1.1) Koszty zmienne wylicza się jako sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w Spółdzielni, skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących „LAF” i ceny 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną, według cen dostawcy ciepła obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego.

Zwrócił uwagę, że koszty zmienne wylicza się nie jako sumę, tylko jako iloczyn sumy wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w Spółdzielni, skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących „LAF” i ceny 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną, według cen dostawcy ciepła obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego.

2. Pkt 1.2) Koszt ogrzania powierzchni wspólnych i strat ciepła przy przepływie stanowi różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię oraz sumą odczytów liczników mieszkańców. Koszty te dzielone są po równo na wszystkie lokale.

Spółdzielnia obciąża mieszkańców kosztami centralnego ogrzewania, które składają się z kosztów zmiennych i stałych. Zapytał, czy koszt ogrzania powierzchni wspólnych i strat ciepła przy przepływie należy do kosztów zmiennych czy kosztów stałych?. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że pozycja w rozliczeniu będzie stała, ale kwota będzie zmienna. Na pytanie, co to są koszty poniesione przez Spółdzielnię, odpowiedziała, że są to koszty, które wynikają z liczników ciepła Spółdzielni znajdujących się w węzłach cieplnych. **Pan Dariusz Krześniak** zwrócił uwagę, że propozycja zapisu w pkt. 1.2) jest nieprecyzyjna i należałoby zapisać, że są to koszty wynikające z sumy odczytów liczników mieszkańców.

3. Pkt 1.3) Pozostałe koszty nazywane kosztami stałymi wylicza się odejmując koszty zmienne wyliczone wg pkt. 1 od całkowitych kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.

**Pan Dariusz Krześniak** zwrócił uwagę, że zapisy regulaminu jw. nie pozwolą Zarządowi na obciążanie mieszkańców kosztami ciepła. Zaproponował, aby w regulaminie dopisać definicje kosztów stałych i zmiennych.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła:

1. W głosowaniu: 7 głosów „za”; 0 głosów „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” przyjęła propozycję Zarządu, aby wszystkie koszty wspólne wyłączyć do oddzielnego rozliczenia i podzielić równo na wszystkie lokale (320 szt.) niezależnie od wielkości lokalu i zużycia ciepła. Reszta ciepła będzie rozliczana na mieszkańców, zgodnie ze zużyciem faktycznym wynikającym z wskazań ich liczników, łącznie z doszacowaniem oraz aktualnym kosztem GJ w okresie rozliczanym. Podobnie ze zużyciem ciepłej wody, wg wskazań liczników mieszkańców rozliczana będzie część kosztów powiązana z sumą liczników mieszkańców. Pozostała część kosztów dzielona będzie po równo na wszystkie lokale.
2. Ustaliła, że na dzisiejszym posiedzeniu nie będzie głosowana uchwała w sprawie zmiany regulaminu ciepła.

Zarząd przygotowuje projekt zmian w regulaminie uwzględniający poprawki zgłoszone na dzisiejszym posiedzeniu i przekaze Radzie Nadzorczej przed kolejnym posiedzeniem.

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że w regulaminie rozliczania ciepłej wody jest zapis dot. sposobu rozliczania kosztów (tzw. *koszty karne*) w przypadku, kiedy Spółdzielnia musi zamknąć rozliczenie i nie otrzyma stanu licznika. Są to definicje odnoszące się do ustalania ryczaftu na podstawie maksymalnego zużycia na jedną osobę w lokalu z dokonaniem odczytem. Jest to niewłaściwe, ponieważ w Spółdzielni nie dokonuje się takich rozliczeń z uwagi na to, że nie ma danych, ile osób mieszka w danym lokalu.

Ustalono, że poprawka zostanie uwzględniona w projekcie zmian w regulaminie rozliczania ciepła.

#### **Ad 10.**

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

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że ten punkt będzie szczegółowo omawiany na kwietniowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

**Pan Krzysztof Wiśniewski** poinformował, że zajmie się tematem zbiorników retencyjnych.

#### **Ad 11.**

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

Spraw wniesionych nie było.

#### **Ad 12.**

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

Ustalono, że przedmiotem obrad następnego posiedzenia będą sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **Ad 13.**

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

Termin następnego posiedzenia ustalono na 26 marca 2026 r. godz. 17.30.

**Pani Anna Wiench** poinformowała, że będzie nieobecna na posiedzeniu.

#### **Ad 14.**

##### **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 25 lutego 2026 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

---

Anna Wiench

---

Dariusz Krześniak

Załączniki do oryginału protokołu 4 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Pismo skierowane do Rady Nadzorczej przez członkinię Spółdzielni dot. rozliczenia ciepła.
4. Uchwała nr 2 – korekta planu remontów na rok 2026.