

Protokół nr 3
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 29 października 2025 r.

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

Przebieg posiedzenia był nagrywany.

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

Nieobecny członek RN Krzysztof Wiśniewski.

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 2 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2025 r.
4. Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.
6. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
7. Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 3. kwartały 2025 r.
8. Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.
9. Omówienie wykonania planu remontów za 3. kwartały 2025 r.
10. Omówienie projektu planu remontów na rok 2026.
11. Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.
12. Sprawy wniesione.
13. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
14. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
15. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 2 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 września 2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 2 posiedzenia w dniu 25 września 2025 r.

Ad 4.

Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że w czasie od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej nie wydarzyło się nic niepokojącego, nie było także żadnych zgłoszeń od członków Spółdzielni. Trwają kwestie związane z wchodzeniem w pracę przez nowo wybraną Radę Nadzorczą. Do tej pory zostały „wyczyszczone” rzeczy pozostawione przez poprzednią Radę. Stwierdził, że liczy na przewodniczących komisji RN, szczególnie w tych obszarach, którymi się zajmują, że będą trzymali „rękę na pulsie”, ponieważ zbliża się podsumowanie roku 2025 i przygotowanie planów na rok następny. Przypomniał także, że jeśli jakaś sprawa będzie miała być rozpatrywana przez Radę i powinna znaleźć się w porządku obrad posiedzenia, to powinna być zgłoszona na siedem dni przed posiedzeniem.

Ad 5.

Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.

Przewodniczący komisji rewizyjnej p. Marek Murawski poinformował, że jeśli chodzi o przygotowanie planu gospodarczo-finansowego na rok następny – 2026, to jest jeszcze na to za wcześnie i komisja zajmie się tematem po otrzymaniu materiałów od Zarządu. Poinformował także, że jako przewodniczący komisji chciałby spotkać się z księgową, aby porozmawiać nt. polityki rachunkowości Spółdzielni i spotkanie to powinno odbyć się przed zamknięciem ksiąg rachunkowych. Komisja spotka się na posiedzeniu w sprawie omówienia projektu planu na rok 2026. **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że plan gospodarczo-finansowy na rok 2026 zostanie przygotowany na koniec listopada br., a także, że umówi termin spotkania z p. Elżbietą Tutak.

Ad 6.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

Zarząd jest w posiadaniu oferty na wymianę latarni wewnątrz patio i ze względu na powstałe zagrożenie dla mieszkańców (*rdza*) prace powinny zostać wykonane jeszcze w tym roku. Koszt wymiany jednej latarni to kwota ponad 4 tys. zł.

W Spółdzielni jest kilka klatek schodowych (*bez wind*), gdzie mieszkańcy proszą o zainstalowanie składanych siedzisk pomiędzy piętrami, a także dodatkowych drewnianych poręczy (*po przeciwległej stronie*). Działania te mają być ułatwieniem dla starszych i chorych osób. Spółdzielnia podejmie się tych działań, ale przy okazji montażu dodatkowych poręczy, ze względów bezpieczeństwa należałoby także wymienić na drewniane pochwyty znajdujące się po stronie przeciwnej - koszt wymiany samych pochwyków w jednej klatce schodowej to kwota ok. 1 tys. zł. Prace powinny zostać wykonane siłami własnymi Spółdzielni, ale jeśli będzie to niemożliwe, to Rada Nadzorcza na pewno zostanie poproszona o stanowisko w tej sprawie.

Do Spółdzielni zgłasza się coraz więcej osób, praktycznie codziennie w sprawie możliwości ładowania samochodów elektrycznych w garażach. Biorąc pod uwagę skalę tego problemu, a także fakt, że ładowanie samochodów w garażach jest niemożliwe Zarząd uważa, że pilnie należy postawić na zewnątrz stację ładowania i temat jest na etapie sprawdzania rozwiązań, możliwości i kosztów.

Do posiedzenia dołączył **p. Krzysztof Sadkowski** – Rada Nadzorcza obradowała w składzie siedmioosobowym.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w ubiegłym roku Spółdzielnia otrzymała ofertę na stację ładowania, ale ostateczna decyzja w tej sprawie nie zapadła.

Pan Krzysztof Sadkowski poinformował, że posiada ofertę, z której wynika, że postawienie ładowarki to kwota 40 tys. zł, w tym 20 tys. sprzęt i 20 tys. praca plus przyłącza. Lokalizacja przy szlabanie od strony ul. Niedzielskiego nie jest dobrym rozwiązaniem z racji bliskości szlabanu i znacznej odległości do stacji transformatorowej znajdującej się przy śmietnikach. Jeżeli stacja miałaby powstać, to należałoby ją ustawić jak najbliżej stacji trafo, co o 20 tys. zł zmniejszy koszty za przyłączenie i prace. Słupek z fundamentem kosztuje 1,3 tys. zł, a urządzenie ładujące 5 tys. zł, przy czym jest wybór i urządzenie może być z kablem lub samo gniazdo. Firma proponuje takie rozliczenie, że Spółdzielnia miesięcznie płaci 0 zł za stację, a 25% prowizji to jest opłata za ładowanie samochodów przez osoby z zewnątrz osiedla. Każdy mieszkaniec osiedla otrzyma kod PIN, który podaje w aplikacji i rozlicza się wewnętrznie na zasadach podanych przez Spółdzielnię. Za obsługę aplikacji – pośrednictwa energii, Spółdzielnia oddaje 25% prowizji za ładowanie albo płaci abonament w wys. 80 zł miesięcznie i 8% prowizji za ładowanie.

Pan Dariusz Krześniak zaproponował, aby informację przewodniczącego komisji technicznej potraktować jako rozpoczęcie tematu i jeśli ktoś z członków Rady chciałby zająć się tym tematem, to powinien go przygotować i zgłosić projekt przed następnym posiedzeniem Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak przekazał głos przewodniczącemu komisji technicznej z prośbą o informację, jak komisja będzie pracowała, kiedy zostanie zwołane zebranie komisji po to, aby omówić sposób działania w trakcie obecnej kadencji, a także jakimi tematami będzie zajmowała się komisja. Przypomniał, także, że bez względu na to, jaką sprawą zajmuje się dana komisja, o posiedzeniach komisji zawiadamiani są wszyscy członkowie Rady i każdy z członków Rady nie będący członkiem komisji może w niej uczestniczyć.

Przewodniczący komisji technicznej p. Krzysztof Sadkowski zaproponował, aby na początku kadencji utrzymać dotychczasowy sposób działania (*zastępca prezesa przygotowuje projekt planu remontów, a komisja opiniuje ten materiał pod kątem celowości i ważności zaproponowanych prac, a także wskazuje nowe tematy, które nie zostały ujęte w planie*) i w trakcie prac sprawdzić, jak ten system funkcjonuje. Zebranie komisji technicznej zostanie zwołane przed następnym posiedzeniem Rady Nadzorczej i komisja zajmie się m. in. projektem planu remontów na rok 2026, a także sprawą ładowarki dla samochodów elektrycznych. Poinformował, że w sprawie ładowarki udostępni pozyskane materiały, a także, że komisja techniczna opracuje plac działania od strony technicznej, który da podstawę komisji rewizyjnej do przeanalizowania opłacalności tego przedsięwzięcia.

Ad 7.

Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 3. kwartały 2025 r.

Pani Teresa Kamińska omówiła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za trzy kwartały 2025 r. – zał. nr 3 do oryginału protokołu. Poinformowała, że przy planowanej kwocie 4 053 128 zł wykonanie za dziewięć miesięcy br. wyniosło 2 859 221,93 zł, co stanowi 71% wykonania planu.

Podczas dyskusji nad przedłożonym przez Zarząd materiałem członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę na następujące pozycje wykonania planu:

Pan Janusz Wojtał zwrócił uwagę, że pozycja dot. wody gospodarczej – 5 tys. zł w zestawieniach pionowym i poziomym została wykazana w różnych grupach. W poziomym zestawieniu jest w grupie „eksploatacji podstawowej”, a w pionowym jest w pozycji „konserwacja ogółem”. Następnie poprosił o wyjaśnienia, z czego wynika fakt, że w pozycjach energia elektryczna i wywóz nieczystości

koszty po trzech kwartałach są dużo niższe niż planowane. **Pan Jerzy Brzozowski** wyjaśnił, że niższe koszty energii elektrycznej wynikają z tego, że Spółdzielnia zainwestowała w środki zmniejszające zużycie, czyli np. oświetlenie ledowe w garażach i lampy na zewnątrz. Jeśli chodzi o wywóz nieczystości, to M. st. Warszawa zmniejszyło opłatę z 85 zł w roku 2024 na 60 zł w roku bieżącym. Powrót do stawki 85 zł nastąpi od 1 kwietnia 2026 r.

Pan Marek Murawski stwierdził, że projekt planu gospodarczego powinien być robiony na cały rok, ale jeśli jest wiedza, jak przychody i koszty rozkładają się w rozbiu na kwartały, to patrzenie na zestawienia daje dużo lepszy obraz sytuacji finansowej. **Pan Dariusz Krześniak** poparł stanowisko p. Murawskiego i dodał, że propozycja prezentacji tego materiału powinna być jednym z ważniejszych punktów posiedzenia komisji rewizyjnej. Prezentacja wykonania planu za 9 lub 12 miesięcy roku kalendarzowego nie pozwala np. na sprawne śledzenie przekroczeń w poszczególnych pozycjach.

Innych głosów w dyskusji nad wykonaniem planu gospodarczo – finansowego nie było.

Ad 8.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w związku z zakończeniem pięcioletniej legalizacji na wodomierze zewnętrzne służące m.in. do podlewania zieleni, Spółdzielnia siłami własnymi zakupiła i wymieniła te urządzenia. W ostatnim czasie zostały także oczyszczone odwodnienia liniowe przed garażami, na bieżąco usuwane są awarie związane z zimną wodą, na bieżąco także regulowane są zamykacze. W ubiegłym miesiącu zostało włączone centralne ogrzewanie i było kilka interwencji związanych z niedograniem i przeciekami instalacji w mieszkaniach – naprawy były wykonywane na bieżąco.

Dodatkowych pytań nie było.

Ad 9.

Omówienie wykonania planu remontów za 3. kwartały 2025 r.

Pan Jerzy Brzozowski omówił wykonanie planu remontów za 3. Kwartały 2025 r.

1. Remont stropów garaży pod tarasami – zgodnie z decyzją Rady prace nie będą realizowane.
2. Balustrady przy zjazdach na wózki, ogrodzenie osiedla, bramy przesuwane – prace będą wykonane tylko w części, czyli wymiana ogrodzenia, bramy, furtki od strony ul. Zgrupowania Żmija 7 - wykonawca jest w trakcie realizacji zamówienia i przygotowuje materiały.
3. Remont kominków wentylacyjnych w garażach – zgodnie z decyzją Rady prace nie będą realizowane
4. Naprawa kominów w patio I i patio II – prace są realizowane.
5. Przegląd jednoroczny ogólnobudowlany - przegląd odbył się zgodnie z planem.
6. Przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia - prace zostały wykonane częściowo.
7. Przegląd dachów w całym osiedlu - przegląd został zrealizowany – trwają prace naprawcze.
8. Naprawy i malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siłami własnymi - prace zostaną wykonane w roku bieżącym.
9. Naprawa płytek na cokołach elewacji siłami własnymi - prace zostaną wykonane w tym roku.
10. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych siłami własnymi - prace zostaną wykonane w tym roku.

Po prezentacji wykonania planu remontów przez p. Jerzego Brzozowskiego wywiązała się dyskusja, w wyniku której Rada Nadzorcza przyjęła następujące ustalenia:

W związku z tym, że na czerwcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie została podjęta uchwała w sprawie korekty planu remontów, a jedynie w głosowaniu ustalono, że w roku 2025 nie odbędzie się remont stropów garaży pod tarasami i remont kominków wentylacyjnych w garażach, a pozycja planu dot. wykonania balustrad przy zjazdach na wózki, ogrodzenia osiedla i bram przesuwanym będzie realizowana tylko w części, czyli nastąpi wymiana ogrodzenia, bramy, furtki od strony ul. Zgrupowania Żmija 7 ustalono, że na następne posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie przygotowany projekt uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2025. Projekt powinien zostać zaopiniowany przez komisję techniczną Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak zasugerował, aby komisja techniczna pracując nad planem remontów na rok 2026 przygotowała ten materiał przy założeniu, że będzie to plan trzyletni.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że nie istnieje zagrożenie nie wykonania planu remontów uchwalonego na rok 2025.

Ad 10.

Omówienie projektu planu remontów na rok 2026.

Pan Jerzy Brzozowski omówił projekt planu remontów na rok 2026.

Podczas dyskusji Rada Nadzorcza omówiła przedstawiony przez Zarząd materiał, który skierowała do zaopiniowania przez komisję techniczną i wstępnie ustaliła, że przy wymianie wodomierzy należy przyjąć do odczytu urządzeń wariant wzrokowy – taki, jak dotychczas, ponieważ odczyt zdalny jest dla Spółdzielni nieopłacalny.

Ad 11.

Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.

1. Sprawa dochodzenia należności od pierwszego wykonawcy schodów zewnętrznych - sytuacja bez zmian.
2. Sprawa montażu szlabanu przez Spółdzielnię WARDOM – **p. Krzysztof Sadkowski** poinformował, że z informacji uzyskanych w SM WARDOM wynika, że zaczynają się prace związane z montażem szlabanu. Dodatkowo była informacja, że wszyscy mieszkańcy SM Piaski „D” otrzymają karty do szlabanu, ale będzie kontrola parkowania na ulicy i jeśli samochody będą parkowały w miejscach niedozwolonych, to będą zabierane karty.
3. **Pan Janusz Wojtal** zaproponował uzupełnienie e-Tablicy o temat montażu kamer na patiach.

Ad 12.

Sprawy wniesione.

Pan Krzysztof Sadkowski poprosił o informację nt. przygotowania Spółdzielni do zimy i uzyskał odpowiedź od **p. Jerzego Brzozowskiego**, że wykonano wszystkie zaplanowane prace tzn.: miał miejsce przegląd instalacji wodno-kanalizacyjnych i instalacji centralnego ogrzewania, poinformowano mieszkańców o konieczności zwrócenia uwagi - przy włączeniu CO na szczelność instalacji w obrębie ciepłomierza zaworów, odpowietrzników, przejrano urządzenia w węzłach ciepłych (CO), wyregulowano czujniki temperatury – pogodynki, odcięto i spuszczone wodę – boisko i polewaczki, sprawdzono studzienki kanalizacyjne i odwodnienia liniowe przy bramach garażowych, przejrano stropodachy i naprawiono drobne usterki, sprawdzono i oczyszczono rynny, sprawdzono drzwi wejściowe do klatek schodowych i furtek zewnętrznych - regulacja samozamykaczy, sprawdzono okna na klatkach schodowych, zakupiono sól do posypywania chodników i jezdni, sprawdzono poprawność działania maszyn odśnieżających i narzędzi, a także zabezpieczono leżaki i zdemontowano fontannę.

W listopadzie nastąpią kolejne przygotowania tj.: w zespołach garażowych (*przy bramach*) zostaną włączone przewody grzewcze znajdujące się przy instalacjach wodnych, zostaną wyłożone maty gumowe – antypoślizgowe przed wejściami do klatek schodowych, a mieszkańcy zostaną poinformowani, że otwieranie okien na klatkach schodowych w okresie zimowym powoduje znaczną utratę ciepła.

Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 13.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że oprócz spraw bieżących Rada Nadzorcza przyjmie korektę planu remontów na rok 2025 i po raz kolejny omówi projekt planu gospodarczo – finansowego, a także planu remontów na rok 2026.

Ad 14.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 26 listopada 2025 r. godz. 17.30.

Ad 15.

Zakończenie obrad.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany, podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 29 października 2025 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Wiench

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Krześniak

Załączniki do oryginału protokołu 3 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Wykonanie planu gospodarczo – finansowego za 3. kwartały 2025 r.