

Protokół nr 3
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 26 marca 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, Dariusz Krześniak, Janusz Wojtal.

Nieobecni członkowie RN: Anna Wiench, Marek Murawski, Krzysztof Sadkowski, 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: 4 głosy „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 2 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 lutego 2026 r.
4. Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.
 - 5.1. Omówienie możliwości ładowania samochodów elektrycznych w garażach podziemnych lub na terenie Spółdzielni.
6. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym przedstawienie sposobu rozwiązania problemu błędnego rozliczenia ciepła za 2025 rok.
7. Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych, w tym przedstawienie sposobu rozwiązania problemu spadających elementów balkonów.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
9. Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.
10. Sprawy wniesione.
11. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
13. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 2 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 lutego 2026 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 4 głosy „za” przyjęła bez uwag protokół nr 2 posiedzenia w dniu 25 lutego 2026 r.

Ad 4.

Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak przedstawił następujące informacje:

1. Sprawa dot. spotkania z architektką – remont balkonów. Zapytał, czy spotkanie się odbyło, ponieważ nie został o nim powiadomiony. Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że spotkanie się odbyło, ale wg jego wiedzy Przewodniczący nie mógł w nim uczestniczyć i dlatego nie został powiadomiony. Pan Dariusz Krześniak poprosił, aby w sytuacjach, kiedy wyrazi potrzebę uczestniczenia w jakimś spotkaniu bezwzględnie powiadamiać go o terminach tych spotkań.
2. Sprawa dot. uzupełnienia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2026. Rada Nadzorcza przed posiedzeniem otrzymała wyjaśnienia Zarządu dot. stanu zasobów na 31 grudnia 2025 r. tj. ogółem powierzchnia użytkowa 24 572,7 m², w tym lokale spółdzielcze 18 844,97 m², lokale przewłaszczone 5727,7 3m²; garaże spółdzielcze 2945,3 m², garaże przewłaszczone 718,10 m²; grunt ogółem 3195,3 ha, w tym spółdzielczy 2 693,31 ha, grunty przewłaszczone 501,99 ha, ale była prośba, aby o te informacje uzupełnić przyjęty przez Radę załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu g-f i przekazać kompletny dokument Radzie Nadzorczej.
3. Sprawa dot. przekazania Radzie Nadzorczej stanowiska inspektora nadzoru w sprawie kosztorysu – remont stropów garaży pod tarasami. Rada do chwili obecnej nie otrzymała dokumentu. Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że inspektor nadzoru poprosił o szczegółowy kosztorys, kosztorysant przygotowuje materiał – temat jest w trakcie realizacji.
4. Sprawa dot. pisma członkini Spółdzielni w sprawie rozliczenia ciepła. Pan Dariusz Krześniak poinformował, że będąc w kontakcie z p. Prezes usiłował przygotować odpowiedź na wystąpienie członkini Spółdzielni i zajęło mu to 30 dni, ponieważ w tzw. międzyczasie pojawiały się nieprecyzyjności i niejasności związane z zapisami obowiązującego regulaminu, a także kwestie interpretacyjne i systemowe – z otrzymywanych ze Spółdzielni informacji wynikało, że istniejący w Spółdzielni system rozliczania ciepła inaczej interpretuje dane niż zapisy obowiązującego regulaminu. Stwierdził, że wg wyliczeń przekazanych przez p. Prezes, różnice w wyliczeniach, które mogą się pojawić są niewielkie (*Zarząd będzie je dokładnie sprawdzał*), a więc mógł skorzystać z tych wyliczeń i przygotować odpowiedź na pismo. Rada Nadzorcza odpowiedziała na wystąpienie w ustawowym trzydziestodniowym terminie. Dodatkowo wystąpienie to pozwoliło na bardziej szczegółowe sprawdzenie używanego w Spółdzielni algorytmu rozliczania ciepła.

Ad 5/Ad 5.1.

Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej. Omówienie możliwości ładowania samochodów elektrycznych w garażach podziemnych lub na terenie Spółdzielni.

W związku z nieobecnością na posiedzeniu przewodniczącego komisji rewizyjnej, a także przewodniczącego komisji technicznej pkt 5 porządku obrad nie był rozpatrywany.

Ad 6.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym przedstawienie sposobu rozwiązania problemu błędnego rozliczenia ciepła za 2025 rok.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

W sprawie dot. sposobu rozwiązania problemu błędnego rozliczenia ciepła, wina jest po stronie Spółdzielni, ponieważ informatyk obsługujący system przyjął do bezpośrednich rozliczeń z mieszkańcami średnią z całej Spółdzielni, a powinien wybrać opisany w regulaminie przedział mówiący o tym, że odrzucane są wszystkie skrajne odczyty, badane są wartości w tym Konkretnym przedziale i z tego przedziału wyliczana jest średnia. Informacja przekazana przez Spółdzielnię była nieprecyzyjna. Skutki finansowe tego działania są niewielkie, ponieważ średnia z wyliczenia informatyka wynosi 0,11, a powinna być 0,12. Oznacza to, że w skali roku 26 GJ zostało rozliczone nieprawidłowo i dot. kwoty ok. 3 000 zł do podziału na wszystkich mieszkańców (*kwota podzielona przez 24 572,7 m² powierzchni użytkowej*). Zaistniała sytuacja pokazała, że konieczne jest doprowadzenie do zgodności pomiędzy regulaminem i systemem, a tym samym konieczne są zmiany w obowiązującym regulaminie rozliczania ciepła, ponieważ dwie różne osoby poproszone o zajęcie się sprawą rozliczenia podeszły do tematu w identyczny sposób, jak zrobił to informatyk. Pan Dariusz Krześniak zwrócił uwagę, że głównym błędem w obowiązującym regulaminie jest brak precyzyjnych zapisów definicyjnych i jako przykład podał występowanie dwukrotnego pojęcia „średniej” w dwóch różnych definicjach.

Ad 7.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych, w tym przedstawienie sposobu rozwiązania problemu spadających elementów balkonów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w zakresie prowadzonych prac eksploatacyjnych zostały zlokalizowane i usunięte przecieki w dwóch lokalach dot. instalacji ciepłej i zimnej wody. Odbył się przegląd instalacji do podlewania, naprawiono jeden z elementów polewaczek. Wymieniono zawory termostatyczne w dwóch lokalach i wymieniono dwa podpionowe zawory regulacyjne ciepłej wody w garażach. W pierwszym zespole garażowym w pionie pierwszej klatki miała miejsce awaria zimnej wody – dokonano naprawy. W związku ze zbliżającym się okresem wiosennym w Spółdzielni pojawiła się Straż Miejska. Dodatkowo przygotowywany jest plac zabaw, zostały przemalowane ławki i leżaki. W zakresie spraw remontowych dokonano przeglądu wejść do klatek schodowych i stwierdzono, że w kilku miejscach zaistniała konieczność wymiany płytek.

Odnosząc się do sposobu rozwiązania problemu spadających elementów balkonów p. Brzozowski poinformował, że odbyło się spotkanie z architektką, na którym Zarząd zaproponował, aby przy okazji remontu balkonów nie używać płyt, takich jak użyto przy remoncie tarasów, ale zastosować deski kompozytowe, które byłyby kładzione na legarach. W ocenie Spółdzielni jest to najlepsza metoda, którą można byłoby zastosować. Spółdzielnia poprosiła, aby architektka zastanowiła się nad wymianą balustrad ze stali nierdzewnej, ponieważ elementy wchodzące w balkony będą ciężkie do uszczelnienia.

Pan Dariusz Krześniak poprosił o informacje nt. sposobu zabezpieczenia spadających elementów balkonów, zapytał, jakie są pomysły, jakie rozwiązania i czy jako użytkownik tarasu może czuć się na nim bezpiecznie? Poprosił, aby radca prawny przygotował opinię, jaka występuje odpowiedzialność karna członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, którzy mają wiedzę o istniejącej sytuacji, w sytuacji, w której zostanie udowodnione zaniechanie zabezpieczeń grożących utratą zdrowia lub śmiercią. Po uzyskaniu takiej opinii Rada Nadzorcza będzie mogła „pochylić się” nad tematem z pełną świadomością odpowiedzialności karnej wszystkich członków Rady odpowiedzialnych za kontrolę działania Zarządu. Jeżeli przez trzy lata Radzie Nadzorczej nie udało się doprowadzić do tego, aby Zarząd poważnie podszedł do problemu, to członkowie Rady muszą mieć świadomość, że jest to odpowiedzialność karna. Pani Teresa Kamińska stwierdziła, że odbył się przegląd balkonów – Spółdzielnia wynajęła podnośnik. Wszystkie luźne elementy zostały zabezpieczone i zdjęte i na ten moment nie istnieje zagrożenie, ale co będzie działo się w przyszłości, tego nikt nie jest w stanie przewidzieć. Pan Dariusz Krześniak stwierdził, że do tego tematu nie można wracać podczas comiesięcznych posiedzeń Rady. Na ten moment dokonano koniecznego zabezpieczenia, ale oczekuje, że Zarząd będzie miał świadomość, że w jego działaniach jest zdrowie i życie spółdzielców, w szczególności osób posiadających tarasy. Zarząd musi doprowadzić do sytuacji, że podjęte w tej

chwili działania są wystarczające do tego, żeby z dużym prawdopodobieństwem powiedzieć, że nic nie powinno samoistnie spadać z góry, ale musi też mieć świadomość, że sprawa powinna zostać rozwiązana i w odpowiedni sposób wykorzysta czas do przyszłego sezonu zimowego.

Ad 8.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Pan Dariusz Krześniak zgłosił następujące poprawki do przedstawionego materiału:

1. W Rozdz. II B. „rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali” pkt 3 połączyć z pkt. 5. Po zmianie zapis otrzyma brzmienie: „O terminach odczytu Spółdzielnia powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia wywieszane w budynkach, na co najmniej 7 dni przed terminami odczytów. Dopuszczalne jest przekazywanie stanu licznika w formie elektronicznej lub poprzez przekazanie zdjęcia urządzenia z widocznym odczytem. Podczas dokonywania odczytu licznika przez pracownika Administracji wymagana jest obecność w lokalu głównego lokatora lub innej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonania odczytu. Brak podpisu powoduje rozliczenie ryczałtowe opisane w pkt. 5.”

Identyczna zasada powinna zostać wprowadzona w Rozdz. III pkt. B. „rozliczanie kosztów ciepłej wody z indywidualnymi użytkownikami lokali”.

2. W Rozdz. II i w Rozdz. III. w pkt. 6 należy dopisać, że koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody składają się z kosztów zmiennych, kosztów cyrkulacji i kosztów stałych.
3. Należy doprecyzować zapisy dot. średniego zużycia energii cieplnej.
4. W Rozdz. II pkt. 10 należy wykreślić zapis; „o, którym mowa w pkt. 3”.

Zarząd powinien przygotować algorytm wyliczania zużycia ciepła, który będzie umieszczony w treści regulaminu, albo będzie stanowił załącznik do regulaminu i będzie elementem przekazywanym do informatyka.

W związku ze stwierdzeniem **p. Teresy Kamińskiej**, że nie podejmuje się zrobienia takiego algorytmu, **p. Janusz Wojtal** poinformował, że przygotowuje algorytm. Dodał także, że chciałby doprowadzić do sytuacji, w której będzie stworzone takie narzędzie, że każdy mieszkaniec będzie mógł sprawdzić rachunkowo, czy jego wyliczenie jest zgodne z wyliczeniem przekazywanym przez Spółdzielnię. **Pan Dariusz Krześniak** poprosił o zamieszczenie tej sprawy w e-Tablicy, z dopisaniem, że osobą prowadzącą jest p. Janusz Wojtal.

Pan Janusz Wojtal zapytał, dlaczego w przygotowanym projekcie zmian regulaminu zabrakło powołania się na Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 2000 roku – w poprzednich regulaminach była taka podstawa prawna? **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że ten przepis już nie obowiązuje, jest nowe rozporządzenie z roku 2021. Następnie **p. J. Wojtal** poprosił o wyjaśnienia dot. zapisów w Rozdz. III – koszty podgrzania ciepłej wody w części dot. wyliczenia kosztów cyrkulacji. **Pani T. Kamińska** wyjaśniła, że przelicznik 0,33 GJ/m³ mówi o tym, jaka ilość GJ jest potrzebna do ogrzania 1 m³ wody. Spółdzielnia płaci za GJ, liczniki mieszkańców wskazują zużycie w m³ i w związku z tym stosuje się przelicznik.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że uchwała w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody nie będzie podejmowana. Poprosił Zarząd o wprowadzenie zmian do projektu regulaminu i przed posiedzeniem Rady Nadzorczej przesłać do komisji technicznej.

Ad 9.

Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.

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

Ad 10.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Ad 11.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

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

Ad 12.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 23 kwietnia 2026 r. godz. 17.30.

Ad 13.

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 26 marca 2026 r.

Po zakończeniu posiedzenia członkowie Rady Nadzorczej postanowili odbyć spacer po osiedlu i obejrzeć nową latarnię.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Wiench

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Krześniak

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.