

Protokół nr 4
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 26 listopada 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: Paulina Marcinkiewicz, Anna Wiench, Dariusz Krześniak, Krzysztof Sadkowski, Krzysztof Wiśniewski i Janusz Wojtal.

Nieobecni członkowie RN: Dorota Cedrońska i Marek Murawski.

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 3 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29 października 2025 r.
4. Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.
6. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
7. Omówienie projektu planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2026 r.
8. Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.
9. Omówienie projektu planu remontów na rok 2026.
10. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów Spółdzielni na 2026 r.
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 3 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29 października 2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 5 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 3 posiedzenia w dniu 29 października 2025 r.

Ad 4.

Informacje przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że w czasie od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej nie było żadnych zgłoszeń od Zarządu, a także od członków Spółdzielni.

Ad 5.

Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.

Przewodniczący komisji technicznej p. Krzysztof Sadkowski poinformował, że w czasie od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej komisja zebrała się dwukrotnie, po raz pierwszy bezpośrednio po październikowym posiedzeniu Rady i w ubiegłym tygodniu. Omówiono sprawy zgłoszone przez p. Michała Adamskiego tj. nawodnienie, zużycie ciepła i wybór lamp – oświetlenie zewnętrzne. Odbyła się także wizja lokalna przy trafostacjach – komisja weryfikowała możliwości zagospodarowania terenu wokół nich w celu posadowienia ew. stacji ładowania samochodów elektrycznych. W sprawie nawodnienia komisja techniczna stoi na stanowisku, że wspólnie z komisją rewizyjną należy przeanalizować opłacalność przedsięwzięcia pod kątem zużycia wody. Po zebraniu ofert komisja będzie w stanie sprawdzić występujące ryzyka serwisowe i związane z tym koszty.

Pan Dariusz Krześniak zaproponował, że jeśli będą przygotowywane kwestie związane z nawodnieniem, to należy zapytać oferentów, jak widzieliby możliwość korzystania ze zbiorników retencyjnych. Dodatkowo temat należy dopisać do e-Tablicy RN.

Do posiedzenia dołączyła **p. Paulina Marcinkiewicz** – RN obradowała w sześcioosobowym składzie.

Ad 6.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

- ▶ W listopadzie w pracy Spółdzielni nie wydarzyło się nic niepokojącego.
- ▶ Zarząd postanowił przekazać osobie zajmującej się wyceną robót budowlanych sprawę tarasów. Do Spółdzielni wpłynęła wycena, a rząd wielkości zgadza się z tym, co wcześniej zapłaciła Spółdzielnia (ok. 3 200 zł). Kosztorys został przekazany do sprawdzenia inspektorowi nadzoru i jeśli nie będzie uwag, to materiał ten zostanie upubliczniony.
- ▶ Trwają prace związane z wymianą elementów ogrodzenia.
- ▶ Ze względu na pogodę zostały zawieszony roboty na dachach.
- ▶ Odpowiadając na pytanie p. Pauliny Marcinkiewicz dot. szlabanu zamontowanego przez SM WARDOM poinformowała, że do końca roku na pewno wszystko pozostaje bez zmian.

Ad 7.

Omówienie projektu planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2026 r.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że przygotowując materiał uwzględniła podwyżki tylko w tych pozycjach, w których ma wiedzę, że będą miały miejsce i w tych, gdzie będą przekroczenia w roku

2025. Płace pracowników zostały zwiększone o 5% - zgodnie z inflacją, a płace członków Zarządu o 10%, ponieważ w ubiegłym roku nie było żadnej podwyżki. Znacznie wzrosły koszty energii elektrycznej, a powodem jest zakończenie okresu, na jaki została zawarta korzystna dla Spółdzielni długa umowa. Wzrosła także opłata za windy, a powodem jest wzrost ceny energii elektrycznej. Wzrost dotyczy także opłat za wywóz nieczystości, zimnej wody i energii cieplnej. Podwyżki opłat eksploatacyjnych planowane są od stycznia 2026 roku.

Pan Dariusz Krześniak poprosił, aby przed zatwierdzeniem przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego i planu remontów na rok następny, komisje Rady Nadzorczej przygotowały stanowiska i rekomendacje dla Rady.

Ad 8.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że na chwilę obecną, ze względu na warunki atmosferyczne prace na dachach zostały zawieszono. Liczba naprawionych kominów wzrosła o pięć. Na jutro zaplanowany jest odbiór dotychczas wykonanych prac, a w odbiorze będzie uczestniczył inspektor nadzoru. W garażach trwają prace naprawcze tynków - prace wykonywane są siłami własnymi. W dalszym ciągu regulowane są samozamykacze znajdujące się na klatkach schodowych i w prześwitach. Prace trwają także w lokalach mieszkalnych, gdzie do normalnej pracy przywracane są grzejniki, wymieniane są także zawory termostatyczne. Wymieniane są pochyty i poręcze, na razie na jednej klatce schodowej. Prace prowadzone są siłami własnymi.

W ramach prac koniecznych do wykonania przed zimą, w zespołach garażowych przy bramach wjazdowych uruchomiono przewody elektryczne podgrzewające instalację zimnej wody, przed klatkami schodowymi ułożono gumowe maty, wywieszono informację dla mieszkańców dot. nie otwierania okien na klatkach schodowych.

Pan Dariusz Krześniak zapytał, czy jeśli Rada Nadzorcza przyjmie korektę planu remontów, to plan zostanie wykonany? **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że wszystkie zaplanowane prace powinny zostać wykonane.

Dodatkowych pytań nie było.

Ad 9.

Omówienie projektu planu remontów na rok 2026.

Pan Jerzy Brzozowski omówił projekt planu remontów na rok 2026 i poinformował, że w przyszłym roku Zarząd chciałby wykonać następujące prace: remont stropów garaży pod tarasami, wymianę latarni zewnętrznych, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, remont kominków wentylacyjnych w garażach, zabezpieczenie czap kominów papą, wymianę pochyty na klatkach schodowych, przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia, naprawę i malowanie miejsc postojowych w garażach, naprawę płytek na elewacji, wymianę płytek klinkierowych na murkach tarasowych. W planie znajdują się także pozycje dotyczące obowiązkowego przeglądu budowlanego, przeglądu dachów i wynagrodzenia za bieżące usługi remontowe.

Pan Dariusz Krześniak przypomniał, że przygotowując projekt planu remontów na kolejne posiedzenie, w tabeli należy dodać cztery kolumny i zaznaczyć, w którym kwartale planowane jest wykonanie określonych robót.

Ad 10.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów Spółdzielni na 2025 r.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że pierwotnie plan remontów zamykał się kwotą 598 600 zł, a po korekcie będzie to kwota 236 800 zł.

Pan Dariusz Krześniak przypomniał, że temat korekty planu remontów był omawiany na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej. W związku z tym, że nad projektem uchwały głosów w dyskusji nie było, odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie korekty planu remontów na rok 2025.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” podjęła uchwałę nr 6 w sprawie korekty planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2025 r. uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2025 w dniu 23 stycznia 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 1/2025 z dnia 23 stycznia 2025 r.

Plan remontów przed korektą – kwota 598 600 zł.

Plan remontów po korekcie – kwota 236 800 zł

Plan remontów po korekcie stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 6 stanowi zał. nr 3 do protokołu.

Ad 11.

Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.

1. **Pan Janusz Wojtal** poruszył temat montażu kamer na patiach – sprawa została zgłoszona na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zwrócił uwagę, że w przypadku montażu dodatkowych kamer powinny być skierowane na tereny wspólne, a nie na okna. Powodem zgłoszenia tego wniosku są drobne, ale skutkujące dla mieszkańców incydenty np. bałagan przy koszach na śmieci, częste rotacje osób w wynajmowanych mieszkaniach, pojawianie się nowych osób na terenie Spółdzielni.

Ustalono, że Rada Nadzorcza wróci do tematu na posiedzeniu w lutym 2026 r., a do tego czasu Zarząd rozezna możliwe rozwiązania oraz koszty przedsięwzięcia i przedstawi swoje stanowisko w tej sprawie. Członkiem Rady Nadzorczej odpowiedzialnym za pilotowanie sprawy będzie p. Janusz Wojtal

2. **Pani Paulina Marcinkiewicz** zwróciła uwagę, że w ostatnim czasie po sprzątaniu, na klatkach schodowych był ostry chlorowy zapach i zapytała, czym jest to spowodowane i czy np. zostały zmienione środki do czyszczenia? **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że raz w roku odbywa się bardzo dokładne czyszczenie kafli przy użyciu środków zdzierających głębszy brud. Przyznała, że zapach rzeczywiście jest intensywny, ale działanie jest jednorazowe.

Ustalono, że mieszkańcy powinni być informowani o tego typu działaniach poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Ad 12.

Sprawy wniesione.

Pan Krzysztof Wiśniewski zapytał, czy w związku z dużymi kosztami ogrzewania, w Spółdzielni był kiedykolwiek rozważany pomysł, aby wykorzystywać tzw. szare ścieki, czyli wodę z mycia, prania itp. i poprzez pompę ciepła odzyskiwać część ciepła. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że takiego sposobu nigdy nie brano pod uwagę. Rozważano pomysł zasilania instalacji położoną na dachu fotowoltaiką, ale w związku z tym, że na dachach pojawia się rdza inwestowanie w fotowoltaikę nie jest celowe. W chwili obecnej ciepło odzyskiwane jest z instalacji grzewczej i służy do grzania ciepłej wody – woda, która wraca z grzejników ogrzewa w pierwszej fazie ciepłą wodę użytkową.

Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 13.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że oprócz spraw bieżących Rada Nadzorcza przyjmie plan gospodarczo-finansowy i plan remontów Spółdzielni na rok 2026.

Ad 14.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 18 grudnia 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 26 listopada 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. Uchwała nr 6 – korekta planu remontów na rok 2025.