

Protokół nr 5
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 18 grudnia 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, Anna Wiench, Dariusz Krześniak, Krzysztof Wiśniewski – stacjonarnie; Marek Murawski – telefonicznie w pkt. 8 i 9 porządku obrad.

Nieobecni członkowie RN: Paulina Marcikiewicz, Krzysztof Sadkowski i Janusz Wojtał.

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 4 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26 listopada 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. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2026 r.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu remontów Spółdzielni na rok 2026.
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 4 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26 listopada 2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 4 głosy „za” przyjęła bez uwag protokół nr 4 posiedzenia w dniu 26 listopada 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. Zwrócił także uwagę, że w porządku obrad dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej znajduje się zagadnienie będące podstawowym zadaniem Rady, czyli uchwalenie rocznego planu gospodarczo – finansowego i zatwierdzanie wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych.

Ad 5.

Informacje przewodniczących komisji Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że przewodniczący komisji technicznej p. Krzysztof Sadkowski jest nieobecny na posiedzeniu (*sprawy zawodowe*), ale telefonicznie przekazał informację, że nie ma żadnych uwag do projektu planu remontów Spółdzielni na rok 2026.

Pan Marek Murawski przewodniczący komisji rewizyjnej przed zebraniem nie zgłaszał nieobecności, co oznacza, że jest w drodze na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad 6.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

- ▶ Zakończyły się prace związane z wymianą barierek przy schodach zewnętrznych. Ze względu na porę roku i warunki atmosferyczne, do chwili obecnej nie zaczęły się prace związane z wymianą bramy – prace zostaną przełożone do wczesnej wiosny.
- ▶ Nastąpiła zmiana jednego z pracowników ochrony – zmiana odbyła się bez konsultacji ze Spółdzielnią, działanie firmy jest niezrozumiałe i nie korzystne dla Spółdzielni, ponieważ dotychczasowy pracownik był młodą osobą i bardzo sprawnie obsługiwał urządzenia elektroniczne. W związku z tym, że rozmowy z właścicielem firmy nie przyniosły żądanych rezultatów i nie może być mowy o przywróceniu do pracy tej określonej osoby Zarząd rozważa możliwość zmiany firmy świadczącej usługi. Zmiana pracownika ochrony powoduje to, że przez kilka pierwszych tygodni pracy nowa osoba uczy się i nie jest pomocna Spółdzielni.
- ▶ Przed świętami będą wymieniane wycieraczki na klatkach schodowych.
- ▶ Na początku stycznia 2026 r. rozpocznie się lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia będzie lustrowana przez Krajowy Związek Spółdzielni Mieszkaniowych.

Ad 7.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. prowadzonych prac remontowych.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że w instalacji centralnego ogrzewania są czyszczone lub wymieniane filtry i dot. to lokali, w których filtry źle funkcjonują. Dodatkowo regulowane są zawory termostatyczne, a niesprawne są wymieniane. Regulowane są samozamykacze na klatkach

schodowych i w prześwitach. Włączono oświetlenie na choinkach, a w ciągu kilku najbliższych dni zostaną wymienione wycieraczkę na klatkach schodowych.

Pani Dorota Cedrońska zapytała, czy Zarząd ma wiedzę, że jest awaria dot. furtki przy wyjściu do śmietnika Zgr. Żmija 13 – nie działa czip i kod. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że nie było takiego zgłoszenia, ale następnego dnia zostanie to sprawdzone i naprawione.

Ad 8.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2026 r.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że projekt planu został przekazany wszystkim członkom Rady Nadzorczej i wstępnie omówiony na wcześniejszych posiedzeniach. Dodał, że w trakcie roku kalendarzowego uchwalony plan może zostać skorygowany, a podstawą korekty powinien być uzasadniony wniosek Zarządu, pozytywnie zaopiniowany przez komisję rewizyjną.

Odpowiadając na pytanie **p. Krzysztofa Wiśniewskiego** dot. wodomierzy **p. Teresa Kamińska** poinformowała, że wymiana wodomierzy planowana jest w IV kwartale 2026 r. i przejściowo zostanie sfinansowana ze środków Spółdzielni. Mieszkańcy będą obciążani kosztami wymiany od roku 2027 i pozycja taka znajdzie się w zestawieniu opłat eksploatacyjnych.

Pan Dariusz Krześniak poprosił o wyjaśnienia dot. pozycji nr 36 - konserwacja systemu monitorowania – 19 000 zł i zapytał, dlaczego kwota dotyczy tylko garaży, skoro monitorowany jest także teren zewnętrzny całego osiedla. W wyniku dyskusji ustalono, że planowana kwota zostanie podzielona na lokale mieszkalne i garaże.

Pan Krzysztof Wiśniewski zapytał o pozycję nr 9 – usługi informatyczne – 5 000 zł i poprosił o doprecyzowanie. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że środki przeznaczone są na naprawę sprzętu i bieżące interwencje, a dodatkowo w tej pozycji zostały uwzględnione koszty związane z rozliczeniem mediów, ponieważ jest osoba z zewnątrz, która raz w roku współpracuje ze Spółdzielnią przy rozliczaniu mediów. Następnie **p. Wiśniewski** zapytał o podatek od nieruchomości – pozycja nr 42, kwota 55 581 zł i uzyskał odpowiedź, że jest to pozycja, która pojawia się w każdym projekcie planu. Podatek jest odprowadzany do Urzędu Gminy, oddzielnie od gruntu i oddzielnie od budynków mieszkalnych. Wcześniej podatek dotyczył także wyodrębnionych garaży z oddzielną stawką, ale od ubiegłego roku stawka została ujednoczona i jest taka sama dla lokali mieszkalnych i garaży. Dodatkowo Spółdzielnia ponosi koszty użytkowania wieczystego gruntu za teren z tyłu osiedla – działkę, która nie weszła do przewłaszczeń, a także za teren ulicy Zgrupowania Żmija. Te dwie działki nie weszły do przewłaszczeń z mocy ustawy, a Spółdzielnia nie mogła ich także kupić z uwzględnieniem ulg.

Pan Dariusz Krześniak poprosił o uzupełnienie treści projektu planu w części pomiędzy nagłówkiem, a tabelą:

- 1) w miejscu, gdzie znajduje się informacja o powierzchni użytkowej lokali należy dopisać, jaka powierzchnia dot. własnościowego prawa do lokalu, a jaka lokali przewłaszczonych, ponieważ pozycje te używane są do wskaźników;
- 2) w miejscu, gdzie znajduje się informacja o powierzchni użytkowej garaży należy dopisać, jaka powierzchnia dot. użytkowników posiadających lokal mieszkalny i miejsce postojowe w garażu, a jaka osób posiadających tylko miejsce postojowe w garażu.

Następnie zwrócił uwagę na rozbieżność w zapisach projektu planu dot. liczby lokali obciążanych kosztami wind 78 szt. i 79 szt. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że właściwą liczbą jest 78. Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem rozliczania kosztów, kosztami użytkowania wind obciążany jest lokal. W Spółdzielni jest 80 lokali w segmentach z windą, ale są dwa lokale usytuowane na parterze, gdzie mieszkańcy nie posiadają miejsc postojowych, nie korzystają z windy i nie ponoszą opłat.

Jako kolejną poruszył sprawę planowanych kosztów w poz. 52 – domofony – kwota 2 000 zł i zwrócił uwagę, że przy planowanej stawce 0,50 zł/m-c/lokal dla 320 lokali zebrana od mieszkańców kwota 1 920 zł może okazać się niewystarczająca. Ustalono, że planowana kwota 2 000 zł zostanie zastąpiona kwotą 1 920 zł.

Innych uwag do projektu planu nie zgłoszono.

W związku z przedłużającą się nieobecnością p. Marka Murawskiego, **przewodniczący RN** zapytał, czy członkowie Rady Nadzorczej wyrażają zgodę, aby przed głosowaniem projektu uchwały przewodniczący komisji rewizyjnej przekazał swoją opinię i oddał głos przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym konkretnym przypadku telefonicznie.

Głosowanie: 4 głosy „za”.

Pan Marek Murawski poinformował, że nie zgłasza uwag do projektu planu gospodarczo – finansowego na rok 2026, a także do projektu planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2026.

W głosowaniu nad uchwałą nr 7 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo – finansowego SM Piaski „D” na rok 2026 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych oddaje głos na „TAK” i w głosowaniu nad uchwałą nr 8 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2026 także oddaje głos na „TAK”.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za” podjęła uchwałą nr 7 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2026 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych w następującym brzmieniu:

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

§1

Uchwała plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2026, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i zatwierdza wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 7 stanowi zał. nr 3 do oryginału protokołu.

Ad 9.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu remontów Spółdzielni na rok 2026.

Pan Dariusz Krześniak przypomniał, że dyskusja nad projektem uchwały odbyła się na listopadowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Głosów w dyskusji nad projektem uchwały nie było.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za” podjęła uchwałą nr 8 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2026 r. w następującym brzmieniu:

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

§1

Uchwała plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2026 r. zamykający się kwotą 804 300,00 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 8 stanowi zał. nr 4 do oryginału protokołu.

Ad 10.

Omówienie spraw zebranych w e-Tablicy Rady Nadzorczej.

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

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 bieżące.

Ad 13.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 28 stycznia 2026 r. godz. 17.30.

Ad 14.

Zakończenie obrad.

Pan Dariusz Krześniak poinformował, że porządek obrad posiedzenia został wyczerpany, podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu, złożył życzenia Świąteczne i Noworoczne, a następnie zakończył obrady w dniu 18 grudnia 2025 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Wiench

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Krześniak

Załączniki do oryginału protokołu 4 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 7 – plan g-f na 2026 r.
4. Uchwała nr 8 – plan remontów na 2026 r.