

**Protokół nr 1/2024**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 24 stycznia 2024 r.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” zostało zwołane przez **przewodniczącego RN Wojciecha Kamińskiego** i odbyło się w siedzibie Spółdzielni w Warszawie przy ul. Zgrupowania Żmija 7.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecni członkowie Rady Nadzorczej: Michał Adamski, Paulina Marcinkiewicz.

Obecne osoby zaproszone: Zarząd 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. Wojciech Kamiński**, 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.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 10/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 27 grudnia 2023 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
5. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.
7. Sprawy wniesione.
8. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
9. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
10. Zakończenie obrad.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 10/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 27 grudnia 2023 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za”, bez głosów „przeciwnych”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła bez uwag protokół nr 10/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27 grudnia 2023 r.

#### **Ad 4.**

##### **Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.**

**Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński** poruszył sprawę cieknącej miski olejowej w samochodzie parkującym na jednym z miejsc postojowych w garażu podziemnym. Miejsce postojowe należy do mieszkańca, ale nie oznacza to, że mieszkaniec ma prawo do tego typu zachowania. Sytuacja jest poważna, ponieważ stwarza zagrożenie dla innych osób – na plamie oleju można się np. poślizgnąć. Użytkownik wjeżdża oponami w plamy oleju i przenosi go w inne miejsca garażu. W związku z tym jest prośba do Zarządu o zwrócenie uwagi, że tego typu zachowanie jest niewłaściwe.

Kolejna poruszona sprawa dotyczyła przygotowania zasobów Spółdzielni do sezonu zimowego – na ostatnim posiedzeniu była prośba o skonkretyzowanie przedstawionej informacji i uzupełnienia o daty graniczne realizacji poszczególnych działań – temat zostanie omówiony w punkcie porządku obrad dotyczącym informacji zastępcy prezesa.

Sprawa ustaleń dotyczących przekazywania przewodniczącemu komisji technicznej (przez zastępcę prezesa ds. technicznych) cyklicznych informacji nt. prowadzonych remontów. Poproszony o informację w tej sprawie **przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski** poinformował, że wczoraj otrzymał od prezesa jedną informację, ale ma do niej pytania, np. jak i kiedy zakończyła się kwestia remontu schodów zewnętrznych. Stwierdził, że obecny sposób komunikacji jest niewystarczający i oczekiwania komisji technicznej są takie, że zostanie przyjęta zasada, zgodnie z którą prezes będzie systematycznie przekazywał informacje (co tydzień), ponieważ tylko taki system przepływu informacji pozwoli na szybką reakcję w przypadku wystąpienia jakichkolwiek problemów z prowadzonymi remontami.

**Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres** poinformowała, że komisja zajmie się podsumowaniem i oceną działalności Spółdzielni pod względem finansowym po otrzymaniu materiałów od Zarządu (wykonanie przychodów i kosztów za rok 2023).

#### **Ad 5.**

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

**Pani Teresa Kamińska** przedstawiła następujące informacje:

1. Do Spółdzielni wpłynęło zawiadomienie z Prokuratury o umorzeniu postępowania związanego z remontem schodów zewnętrznych. Spółdzielnia wystąpiła przeciwko wykonawcy z pozwem o oszustwo (do sądu i prokuratury). Jako powód umorzenia sprawy podano, że właściciel firmy stawił się na wezwanie i poinformował, że chciał wykonać tę pracę, ale jej nie wykonał, ponieważ komornik zablokował mu konto. Prawnik Spółdzielni przygotował zażalenie na umorzenie tego postępowania. Prowadząc postępowanie prokuratura nie sprawdziła takich faktów jak: kiedy wykonawca otrzymał zaliczkę od Spółdzielni, kiedy komornik zajął konto bankowe, jakie były terminy wykonania umowy.
2. Do Spółdzielni wpłynęła decyzja dotycząca możliwości usunięcia dwóch suchych drzew – wycinka będzie możliwa po usunięciu z uschniętych drzew nieczynnych ptasich gniazd.
3. Zarząd założył w PKO BP rachunek na obligacje (oprocentowanie obligacji wynosi 4,85% w skali roku) – procedura trwała dwa dni.
4. Sprawa rozliczenia ciepła: po raz pierwszy wystąpiła tak duża różnica pomiędzy patiami, ponieważ na patio z drzewem 1 GJ kosztuje 116 zł, a w drugim patio – 1 GJ 123 zł. W związku z tym, że coraz więcej osób zakręcając grzejniki korzysta z ciepła sąsiednich lokali, należy po raz kolejny zweryfikować obowiązujący w Spółdzielni regulamin dot. rozliczenia kosztów ciepła. Doszacowań z roku na rok jest coraz więcej i dlatego sprawę tę należy uregulować. Prawo do doszacowania powinien dawać odpowiedni pułap w stosunku do średniej zużycia (obecnie jest to 50%). Pani Kamińska przypomniała, że problem z osobami oszczędzającymi ciepło był szczegółowo omawiany już w roku 2021, ponieważ powrócił po dziesięciu latach. W związku z

tym, że problem narastał Zarząd poprosił panią XXXXX, która robiła dla Spółdzielni Certyfikaty ciepłe o analizę tematu. Analizę przeprowadzono dla lokali od nr 1 do 60, w rozbiu na piętra, położenie względem stron świata, z uwzględnieniem ścian szczytowych i tym podobnych różnic. Analiza wykazała jednoznacznie (wydruk w kolorach), że każdy „ekolog” ma obok siebie, na górze lub na dole sąsiada, który zużywa znacznie ponad średnią, a więc sąsiedzi ogrzewają oszczędnie. Z opracowania wynika, że doszacowanie Spółdzielnia powinna zwiększyć a nie zmniejszyć. Opracowanie jest do wglądu i każdy może się z nim zapoznać.

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że temat ten poruszał już ponad rok temu i zwracał uwagę, że istnieją przepisy (Rozporządzenie z 19 grudnia 2022 roku), które nakładają obowiązek na zarządzających stworzenia indywidualnych paramentów dla każdego mieszkania. Wydający Rozporządzenie określili minimalne parametry zużycia ciepła w danym obiekcie – dolne widełki zużycia. Jeśli ktoś nie zużywa minimalnej ilości ciepła, to oznacza, że czerpie to ciepło od kogoś innego. Wyliczenie jest proste, ponieważ każdy kaloryfer ma swoje parametry i każda powierzchnia ma swoje gabaryty, czyli swoją przestrzeń do ogrzania. Aby zapewnić w lokalu minimalną temperaturę (16 st. C) da się wyliczyć, ile ciepła należy dostarczyć do danego obiektu. **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że Rozporządzenie, o którym mowa nie zakłada takiego obowiązku, ponieważ dotyczy stworzenia parametrów dla budynku. Dodała, że nie wyobraża sobie ustalenia minimalnego zużycia dla danego obiektu zapisanego w ustawie lub Rozporządzeniu, bo to może dotyczyć tylko temperatury (przepisy ustawy Prawo budowlane). W Spółdzielni każdy budynek ma swoje parametry, a powody są następujące: każdy budynek jest inaczej budowany, a Spółdzielnia wykonywała szereg dociepleń: ocieplano strychy, wymieniono okna na klatkach schodowych itp. Poinformowała, że wiedzę na temat rozliczeń posiada także ze szkolenia, na którym dowiedziała się, że jako zarządca ma obowiązek każdemu mieszkańcowi (na każde życzenie) wytłumaczyć lub nawet odczytać licznik, ale nie było mowy o tym, że Spółdzielnia na każde życzenie mieszkańca rozliczy zużycie w lokalu). Do takiego rozliczenia potrzebne jest zużycie z całego osiedla. Nie było mowy także o tym, że parametry muszą być ustalone dla każdego lokalu. Dodała, że Spółdzielnia posiada certyfikat dla budynku i każdy mieszkaniec zlecający na własny koszt wykonanie certyfikatu ciepłego dla mieszkania zwraca się do Spółdzielni z prośbą o jego udostępnienie. **Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że są współczynniki, które uwzględniają położenie lokalu (parter, ostatnie piętro, przy prześwicie, lokal szczytowy). Gdyby chcieć określić zużycie należy wziąć pod uwagę współczynniki przenikania dla konkretnych przegród danego lokalu, a także dla jakich temperatur zużycie to jest liczone. W związku z tym, że każdy sezon jest inny, w każdym sezonie są różne zużycia. Jeżeli chodzi o temperaturę w lokalu jest jedna z norm, która określa parametry normowe, czyli 20 st. C i 55% wilgotności. W zależności od usytuowania lokalu współczynniki są zróżnicowane. Stwierdził, że na pewno warto sprawdzić informacje, które pojawiły się w nowych dokumentach, ale jego zdaniem jest to uczciwe podejście, którego można bronić, że należy mieć odniesienie do zużycia średniej rocznej uwzględniającej warunki atmosferyczne.

W wyniku dyskusji ustalono, że Rada Nadzorcza wróci do tematu na następnym posiedzeniu.

## **Ad 6.**

### **Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.**

**Pan Jerzy Brzozowski** przekazał następujące informacje:

1. Spółdzielnia jest na etapie rozliczania kosztów mediów (ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie).
2. Przygotowywane są materiały przetargowe i trwa wyszukiwanie firm, które chciałyby wziąć udział w przetargach na remont stropów garaży pod tarasami, schodów zewnętrznych, balustrad i tynków wokół schodów, kominków wentylacyjnych.

**Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że po przygotowaniu przez Zarząd materiałów przetargowych (Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia, projekt umowy, zapytanie ofertowe, zakres robót), ale przed rozpoczęciem procedury przetargowej prosi o przesłanie wszystkich materiałów komisji technicznej celem zapoznania się z nimi. Następnie zostanie zwołana komisja (z udziałem inspektora nadzoru), która przeanalizuje wszystkie dokumenty. Działanie to ma na celu zapobieżenie sytuacji, w której zaistnieje konieczność rozwiązywania ewentualnych problemów na etapie znacznego zaawansowania robót.

3. Sprawa remontu schodów zewnętrznych – roboty nie zostały zakończone, ponieważ Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu postanowiła o wymianie balustrad. Do wymiany balustrad zostanie wybrana nowa firma. Dotychczasowy koszt remontu schodów to kwota ok. XXX tys. zł. W kwocie XXX tys. zł netto zawierały się takie prace jak: czyszczenie balustrad, zabezpieczenie farbą antykorozyjną, malowanie. Biorąc pod uwagę, że balustrady będą wymaniane wykonawca odliczył te koszty, ale doliczył koszty demontażu i utylizacji poręczy. Roboty związane z remontem schodów zakończyły się 31 grudnia 2023 r. **Pan Tomasz Wiśniewski** zwrócił uwagę, że w SIWZ koniecznie musi znaleźć się zapis o tym, że wymagane jest ocynkowanie ogniowe i malowanie proszkowe.
4. Sprawa ładowania samochodów elektrycznych w garażach podziemnych (wolne ładowanie) – z informacji przekazanej Zarządowi przez konserwatora instalacji elektrycznej wynika, że ze względu na wzrastający trend na samochody elektryczne oraz zwiększającą się ich ilość, w budynkach wielorodzinnych powstaje problem z ładowaniem ich baterii. Instalacje wykonane wcześniej nie są przystosowane do takich obciążeń i rozliczeń za zużytą energię. Zaproponował, aby na posiedzeniu Rady Nadzorczej podjąć temat modernizacji instalacji elektrycznej i sposobu rozliczeń za energię lub skorzystać z usług firmy budującej płatne stacje ładowania samochodów. **Pan Rafał Żurkowski** zwrócił uwagę, że do chwili obecnej nie została podjęta jednoznaczna decyzja, czy samochody elektryczne powinny parkować w garażach podziemnych – nadal są z tym problemy (pożary garaży ze względu na samozapłon).
5. Odpowiadając na pytania zadane przez członków Rady Nadzorczej **p. Jerzy Brzozowski** poinformował, co następuje:
  - **Pan Tomasz Wiśniewski** - pytanie dot. montażu kamer.  
Instalacja kamer nie została zakończona. Kilka kamer zostało doprowadzonych do pawilonu ochrony, ale na kilka sztuk trzeba jeszcze poczekać około miesiąca (zostały zamówione – są to kamery wskazane przez p. M. Adamskiego). Koszty zamówionych kamer przejdą na 2024 rok.
  - **Pan Jacek Kruk** – pytanie dot. remontu stacji trafo przy ul. Zgrupowania Żmija 1b  
Remont odbył się w roku 2023.
  - **Pan Dariusz Krześniak** – pytanie o szlabany, kiedy zostaną naprawione i czy istnieje możliwość przeniesienia sprawnego szlabanu znajdującego się przy budce ochrony w miejsce nie działającego?  
Szlabany nadal stoją. Firma miała dzisiaj dokonać naprawy, ale na przeszkodzie ponownie stanęła pogoda (deszcz – wcześniej śnieg). Niestety zamiana szlabanów nie jest możliwa.
  - **Pan Wojciech Kamiński** – nadal ma miejsce sytuacja, że ktoś z użytkowników garażu otwierając pilotem bramę od ulicy Niedzielskiego powoduje, że otwierają się dwie bramy naraz.  
Spółdzielnia nie jest w stanie wyśledzić użytkownika tego pilota. Jedynym rozwiązaniem byłoby zebranie wszystkich pilotów i ich sprawdzenie, a jest to praktycznie niemożliwe.
6. Przygotowanie zasobów Spółdzielni do zimy.
  - Przegląd instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.
  - Instalacje W-K na bieżąco, CO.

- Informacja na klatkach o zwrócenie uwagi mieszkańców na szczelność instalacji centralnego ogrzewania w obrębie ciepłomierza, zaworów i odpowietrzników.
- Przegląd urządzeń w węzłach cieplnych CO.
- Regulacja czujników temperatury-pogodynki.
- Włączenie w zespołach garażowych (przy bramach) przewodów grzewczych znajdujących się przy instalacjach wodnych.
- Odcięcie i spuszczenie wody (boisko, polewaczki).
- Sprawdzenie studzienek kanalizacyjnych i odwodnień liniowych przy bramach garażowych.
- Przegląd stropodachów, naprawa drobnych usterek.
- Sprawdzenie i oczyszczenie rynien.
- Sprawdzenie drzwi wejściowych do klatek schodowych i furtek zewnętrznych (regulacja samozamykaczy).
- Sprawdzenie okien na klatkach schodowych.
- Wyłożenie mat gumowych (antypoślizgowych) przed wejściami do klatek schodowych.
- Zakup soli do posypywania chodników, jezdni z wykorzystaniem piachu z piaskownicy.
- Sprawdzenie poprawności działania maszyn odśnieżających i narzędzi.
- Zabezpieczenie leżaków, demontaż fontanny itp.

**Pan Jerzy Brzozowski** został zobowiązany do uzupełnienia materiału o terminy wykonania poszczególnych działań.

**Pan Dariusz Krześniak** przypomniał, że taka sama lista działań z określeniem terminów ich wykonania powinna zostać przygotowana w odniesieniu do przygotowania zasobów do wiosny.

#### **Ad 7.**

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

1. **Pan Janusz Wojtal** zapytał, czy możliwe jest naliczanie opłat czynszowych raz w roku, a nie dwa razy i uzyskał odpowiedź, że nie jest to możliwe, ponieważ np. nie można rozliczyć ciepła przed otrzymaniem ostatniej faktury.
2. **Pan Jacek Kruk** poruszył temat wysokości opłaty za wywóz nieczystości. W 2022 roku mieszkańcy Warszawy nadpłacili z tego tytułu do urzędu kwotę 180 mln zł i w roku 2023 prawdopodobnie także była nadpłata. M. st. Warszawa nie zwróciło tych nadpłat, a dodatkowo na rok 2024 nie obniżyło zryczałtowanych opłat – sprawa wysokości opłaty leży w gestii Rady Miasta, które jednak nie powinno zarabiać na swojej usłudze.
3. Innych spraw wniesionych nie było.

#### **Ad 8.**

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

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się sprawami bieżącymi, a także na sposobem rozliczania ciepła, ustaleniem terminów działań w zakresie przygotowania zasobów Spółdzielni do sezonu zimowego.

#### **Ad 9.**

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

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 28 lutego 2024 r. - godz. 17.00.

**Ad 10.**

**Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 24 stycznia 2024 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.