

Protokół nr 1/2025
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 23 stycznia 2025 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: Wojciech Kamiński, Dariusz Krześniak, Jacek Kruk, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecni członkowie Rady Nadzorczej: Michał Adamski i Ewelina Kucińska-Deres.

Obecni członkowie Zarządu: 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.

Proponowany porządek obrad stanowi **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 9/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 27 listopada 2024 r. oraz protokołu nr 10/2024 r. posiedzenia plenarnego w dniu 18 grudnia 2024 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. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów SM Piaski „D” na rok 2025.
8. Sprawy wniesione.
9. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
10. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 9/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 27 listopada 2024 r. oraz protokołu nr 10/2024 r. posiedzenia plenarnego w dniu 18 grudnia 2024 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła bez poprawek protokół nr 9/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 27 listopada 2024 r.

Poprawki do protokołu nr 10 wnieśli: p. Dariusz Krześniak, p. Tomasz Wiśniewski i p. Rafał Żurkowski.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła z poprawkami protokół nr 10/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 18 grudnia 2024 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres nadal jest nieobecna ze względów zdrowotnych. Podobnie, jak przed poprzednim posiedzeniem Rady przekazała informację, że jest w stałym kontakcie z Zarządem i na bieżąco monitoruje sytuację związaną z finansami Spółdzielni. Do zaopiniowania przez komisję rewizyjną nie wpłynął żaden nowy dokument.

Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski poinformował, że otrzymał od zastępcy prezesa trzy oferty na renowację – wymianę ogrodzenia i bramy wjazdowej. Oferenci proponują różne warianty rozwiązań, w tym wymianę lub czyszczenie i malowanie. Wg ofert koszt nowego ogrodzenia to kwota od 500 do 1 000 zł za metr bieżący. Jedna z tych ofert jest najciekawsza cenowo, ale wymaga szczegółowego przedyskutowania. Stwierdził, że podtrzymuje swoje stanowisko w tej sprawie tzn. nadal należy zbierać oferty (*łącznie 5 - 10 ofert*), a za miesiąc – najdalej za dwa zrobić obchód, dokonać oględzin i dopiero wtedy podjąć decyzję odnośnie sposobu remontu.

Pani Teresa Kamińska porosiła, aby Rada Nadzorcza zastanowiła się nad możliwością wykonania jeszcze w tym roku projektu dot. balustrad zjazdowych – w przypadku braku konserwacji w niedługim czasie konieczna będzie ich wymiana. Należy ustalić zakres robót i wykonać ostateczny projekt.

Pan Tomasz Wiśniewski zaproponował, aby w tej sprawie komisja techniczna spotkała się w pierwszej połowie lutego br.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Od 1 stycznia br. VEOLIA podniosła ceny ciepła i koszt GJ wzrósł o 27 zł. Jeden GJ będzie kosztował 96,22 zł, przed podwyżką 76 zł.
2. Jeśli chodzi o rozliczenie ciepła, to generalnie są oszczędności - większe na ciepłej wodzie. Ceny ciepła na rok bieżący będą podobne na obu patio, ale nie identyczne: 122 zł/GJ – patio z drzewem i 124,8 zł/GJ – patio bez drzewa. Przy centralnym ogrzewaniu różnice są niewielkie, większe natomiast w ciepłej wodzie – kilka złotych. Duży wpływ na to mają koszty niezależne od mieszkańców, czyli bez względu na to, ile używa się ciepła lub ciepłej wody, woda krąży w instalacji i przy mniejszym zużyciu tzw. koszty wspólne są duże. W patio bez drzewa zużycie jest mniejsze, ale cena za GJ jest większa, a w patio z drzewem pomimo większego zużycia cena za 1 GJ jest niższa. Wszystkie oszczędności mają granice, ponieważ koszty wspólne, czyli koszt krążenia wody w instalacji i straty na tym są i będą.
3. W związku ze wzrostem płacy minimalnej firma ochroniarska zaproponowała Spółdzielni nowe ceny. Zarząd rozważał możliwość zmniejszenia liczby godzin poprzez rezygnację z fizycznej ochrony osiedla w godzinach 22.00 – 6.00. W takiej sytuacji Spółdzielnia zaoszczędziłaby ok. 7 tys. zł miesięcznie i 84 tys. w skali roku. W godzinach nocnych firma zdalnie kontrolowałaby

rozmieszczone na terenie osiedla kamery, a okresowo jeździłyby patrole. W przypadku przyjęcia takiego rozwiązania zaistniałaby także konieczność zainstalowania na bramie wjazdowej na osiedle systemu „SOS” pozwalającego na swobodny dostęp dla straży pożarnej, karet i policji.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła, że nie należy zmniejszać ilości godzin pracy ochroniarzy, nie mniej biorąc pod uwagę, że przyjęty plan gospodarczo-finansowy na rok 2025 w tej pozycji zakładał tylko 10% podwyżki w stosunku do roku ubiegłego zaleciła Zarządowi negocjowanie zaproponowanej kwoty podwyżki.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że prowadzone są prace związane z utrzymaniem zasobów. Na klatkach schodowych wymieniane są pochwytty przy poręczach. Prowadzone są także prace związane z wymianą pewnych elementów hydraulicznych – zawory ciepłej wody.

Pan Rafał Żurkowski zaproponował, aby do przyjętego przez Radę Nadzorczą wykazu prac koniecznych do wykonania przed zimą lub po zimie dopisać jako stałą pozycję „sprawdzenie i wymiana zaworów”. Przede wszystkim dotyczy to zaworów głównych od pionów. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że sprawdzanie zaworów w garażach wykonywane jest w ramach prac bieżących, a jeśli chodzi o lokale mieszkalne, to bez zgłoszenia mieszkańca nie ma do nich dostępu.

Ad 7.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów SM Piaski „D” na rok 2025.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że projekt planu remontów został szczegółowo omówiony na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pan Jerzy Brzozowski przypomniał, że projekt planu na rok 2025 przewiduje wykonanie przez Spółdzielnię następujących robót remontowych: remont stropów garaży pod tarasami, balustrady przy zjazdach na wózki, ogrodzenie osiedla, bramy przesuwane, remont kominków wentylacyjnych w garażach i decyzje w tych sprawach zostaną podjęte wiosną, a także naprawa kominów w patio I i patio II, przegląd jednoroczny ogólnobudowlany, przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia, przegląd dachów w całym osiedlu, naprawy i malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siłami własnymi, naprawa płytek na cokołach elewacji siłami własnymi, wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych siłami własnymi i wynagrodzenie z usługi remontowe bieżące. Projekt planu remontów na rok 2025 zamyka się kwotą 598 600 zł.

Pan Tomasz Wiśniewski przypomniał, że stanowisko odnośnie projektu planu remontów przedstawił na grudniowym zebraniu Rady Nadzorczej, co znajduje odzwierciedlenie w protokole posiedzenia. Powtórzył, że w planie remontów zostały zarezerwowane środki finansowe na wykonanie określonych prac, co nie przesądza, że ich realizacja będzie zgodna z planem.

Pan Janusz Targowski zapytał, czy odbył się przegląd kominów w patio I i patio II, ponieważ kwota zabezpieczona na naprawę 32 tys. zł, wydaje się, że może wynikać z kosztorysów napraw?

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że nie ma kosztorysu, ale jest wstępna wycena firmy dekarzkiej, która konserwuje dachy. Odbył się przegląd dachów i okazało się, że są pęknięcia, na niektórych kominach nie ma tzw. czapek, należy uzupełnić ściany kominów, w niektórych miejscach konieczna jest wymiana wkrętów dachowych, należy zabezpieczyć czapki kominów masą bitumiczną, a także uszczelnić obróbki blacharskie. Na dzisiaj dokładnie nie wiadomo, jakiej ilości kominów dotyczą naprawy, ponieważ Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze listy koniecznych napraw i dokumentacji fotograficznej.

Pan Rafał Żurkowski poinformował, że miał szansę porozmawiać z osobą, która zajmuje się różnego rodzaju kosztorysowaniem inwestycji, remontów itp. na temat wykonanego przez Spółdzielnię remontu stropów pod tarasami. Na podstawie zapytania ofertowego Spółdzielni osoba ta została poproszona o oszacowanie kosztu remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy. Ocena tej osoby jest bardziej zbliżona do wyceny p. J. Kruka niż do tego, co zapłaciła Spółdzielnia. Biorąc pod uwagę, że w planie na rok 2025 został przewidziany remont jednego tarasu, to przeliczając te wszystkie rzeczy i to nad czym ostatnio Rada dyskutowała, a mianowicie wydania 5 tys. zł na ewentualne zorientowanie się, ile remont ten mógłby kosztować, to przy różnicach w wycenie, nawet za jeden taras Spółdzielnia byłaby w stanie zaoszczędzić niemałą kwotę. Na pytanie **p. Wojciecha Kamińskiego**, czy w związku z tą wypowiedzią ma jakiś wniosek pod kątem projektu planu **p. Rafał Żurkowski** odpowiedział, że wniosku jako takiego, co do planu nie ma, aczkolwiek jego wniosek jest taki, że zapoznanie się z kwestią kosztorysu i wtedy być może rewizja tego planu.

Pan Dariusz Krześniak zaproponował, aby pozycja ujęta w planie pn.; „remont stropów garaży pod tarasami” została przeprowadzona zgodnie ze sztuką, czyli sugestiami mającymi miejsce podczas dyskusji – 1) komisja techniczna określi min. ilość wystąpień – zapytań ofertowych do potencjalnych wykonawców; 2) komisja techniczna będzie uczestniczyła w ocenie ofert, przejmie na siebie odpowiedzialność przeprowadzenia tego punktu i doprowadzi do przedstawienia Radzie Nadzorczej wykonawcy i kosztu remontu. Stwierdził, że podczas dyskusji nikt nie powiedział, że ma jakiegokolwiek sugestie odnośnie nieprawidłowości wyboru wykonawcy, a zlecenie sprawdzenia poprawności kosztów wykonanych robót na zewnątrz miało być potrzebne do tego cyt.: „abyśmy w przyszłości byli mądrzejsi”. Pan Krześniak stwierdził, że jego zdaniem taka ocena, oprócz poniesionych dodatkowych kosztów nic by nie dała, tym bardziej nie dałaby wiedzy, ponieważ Rada Nadzorcza otrzymałaby materiał, którego bez posiadanej fachowej wiedzy nie mogłaby zweryfikować, i który mógłby także zostać zakwestionowany przez innego fachowca. Stwierdził, że nie będzie odnosił się do materiału przygotowanego przez p. J. Kruka do czasu, aż będzie to materiał, który warto wziąć do ręki. Pan J. Kruk tylko krzyczy, jednak do dzisiaj nie przygotował niczego konkretnego, a jego ostatnie pismo jest bełkotem. Odnosić się można do materiału, który w pewnym sensie jest kompatybilny do tego, co było robione, i który będzie można porównać. Pan Jacek Kruk będąc członkiem komisji technicznej, która wybierała wykonawcę stwierdził, że on to źle zrobił, a więc podważa sam siebie, czyli swoją decyzję. Wniosek o nowy sposób procedowania kolejnego przetargu jest daniem szansy p. Krukowi na to, aby w ramach komisji technicznej był osobą wiodącą i odpowiedzialną za przeprowadzenie negocjacji z firmą.

Pan Tomasz Wiśniewski odnosząc się do wypowiedzi p. Rafała Żurkowskiego stwierdził, że większość pozycji w planie remontów na rok 2025 należy traktować jako rezerwację określonych kwot. Remont stropów nad garażami jest możliwy, ale nie przesądzony.

Odnosząc się natomiast do wniosków zgłoszonych podczas dyskusji, p. Wiśniewski poinformował, że jako przewodniczący komisji technicznej chciałby przyjąć następujący sposób działania. Jeżeli przy jakimkolwiek najbliższym przetargu pojawi się konieczność wykonania projektu, a następnie kosztorysu, to Spółdzielnia to wykona. W przypadku remontu ogrodzenia wystarczy dokładna specyfikacja i oferty (od 5 do 10) będą z tą specyfikacją porównywane, a jeśli chodzi o przyszłe remonty stropów garaży pod tarasami, to pomimo dodatkowych kosztów ślepy kosztorys powinien być zrobiony zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Od kilkunastu lat przy przetargach Spółdzielnia działała na takiej zasadzie, że była dokładna specyfikacja, wpływało kilka ofert, oferty były analizowane, a jednym z ostatecznych argumentów przy podjęciu decyzji było to, czy firma jest znana Spółdzielni, czy firma się sprawdziła, czy wykonuje też inne prace i jak je wykonuje. W tle jest także moment wyboru wykonawcy, czyli pora roku i stan techniczny. Podsumowując wypowiedź p. T. Wiśniewski zgłosił wniosek o przyjęcie planu remontów na rok 2025.

Pan Janusz Targowski stwierdził, że p. J. Kruk może „wymyślać” bardzo tanie kosztorysy, ale prawdą jest, że to rynek dyktuje ceny. **Pan Jacek Kruk** stwierdził (*na podstawie SECOCENBUDU*), że w 2024 roku, pomimo inflacji ceny materiałów budowlanych spadły o 0,4%. Jeśli doda się do tego inflację, to

spadek będzie o 6%, a wynika to tylko i wyłącznie z tego, że w budownictwie jest kryzys i mniejsze zapotrzebowanie na materiały budowlane.

W związku z tym, że innych głosów w dyskusji nie było, **przewodniczący RN** poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2025.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”; 2 głosy „przeciw”; 0 głosów „wstrzymujących” podjęła uchwałę nr 1/2025 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2025 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 2025 r. zamykający się kwotą 598 600 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 1/2025 stanowi **zał. nr 3** do protokołu.

Ad 8.

Sprawy wniesione.

1. **Pan Jacek Kruk** poinformował, że od 12 lat w Spółdzielni obowiązuje Regulamin udzielania zamówień na dostawę materiałów, części zamiennych, dóbr gotowych oraz na wykonywanie robót i usług dla SM Piaski „D” i w związku z tym chciałby zwrócić uwagę na pewien aspekt, a mianowicie zasady udzielania zamówień. Przepis §4 ust. 1 pkt 3 tego regulaminu mówi, że dla zamówień o wartości powyżej 150 tys. zł netto Spółdzielnia udziela zamówień w trybie przetargu ograniczonego. Stwierdził, że jeśli Spółdzielnia udziela zamówienia powyżej 150 tys. zł, to powinno się to odbywać zgodnie z przepisami, czyli w formie przetargu ograniczonego, a nie w formie zapytania ofertowego, tak jak dzieje się to w Spółdzielni. **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że w Spółdzielni są przetargi ograniczone. Propozycje zgłaszane są do wielu firm, a firmy odpowiadają na te propozycje. Zapytanie ofertowe dotyczy tego, czy firma będzie gotowa zrobić dla Spółdzielni jakąś konkretną pracę i firma albo temat podejmuje albo nie podejmuje. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że jeśli Spółdzielnia przewiduje prace na kwotę powyżej 150 tys. zł, to od początku powinna wybierać wykonawcę w formie przetargu ograniczonego, a nie w formie zapytania ofertowego. Jako przykład podał otrzymane od zastępcy prezesa zapytanie ofertowe skierowane do firmy RENOVA. **Pani Teresa Kamińska** zwróciła uwagę, że ust. 2 regulaminu stanowi, że wyboru trybu postępowania dokonuje Zarząd w wyniku oszacowania wartości zamówienia na podstawie wstępnego badania rynku i zapytała, w jaki inny sposób ma przeprowadzić wstępne badanie rynku, jeśli nie w taki, że pisze do firm, iż ma do wykonania określoną pracę i prosi o jej wycenę. Sposób, w jaki Spółdzielnia przeprowadza wybór wykonawców jest przetargiem ograniczonym. **Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że w ciągu jednego dnia p. J. Brzozowski przesłał mu trzy oferty na ogrodzenie – rozpiętość cenowa za 1 mb od 500 zł do 1 000 zł. Będą kolejne oferty i dopiero wtedy będzie to dla Spółdzielni konkretna informacja, ile może kosztować ten remont. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że zgodnie z obowiązującym regulaminem przy procedurze przetargu ograniczonego Spółdzielnia nie powinna używać określenia „zapytanie ofertowe”, tylko powinna zastąpić to zapytanie inną nazwą.
2. Kolejna sprawa poruszona przez p. **Jacka Kruka** dot. wykonanego remontu stropów garaży pod tarasami. Stwierdził, że jeśli w swoim pierwotnym wyliczeniu wstępnie przyjął do dalszych wyliczeń kwotę 20 zł, ale poprawił tę kwotę na 100 zł, to kwota 20 zł jest nieważna. W związku z tym poprosił, aby p. prezes odnosiła się do właściwej kwoty. Odnosząc się do kosztorysu

sporządzonego przez firmę RENOVA stwierdził, że jest to kompromitacja, ponieważ arytmetycznie nie dodaje się kosztów metra kwadratowego do kosztów metra bieżącego. **Pani Teresa Kamińska** stwierdziła, że p. J. Kruk zrobił dokładnie to samo, na co **p. J. Kruk** odpowiedział, że się z tego wytłumaczył, bo chciał podnieść cenę, żeby wyszły 4 tys. zł. **Pan Wojciech Kamiński** poprosił p. Jacka Kruka, aby sprawy, o których mówił w pkt. „Sprawy wniesione” przedstawił na piśmie skierowanym do Zarządu.

3. Innych spraw wniesionych nie było.

Ad 9.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni, a także sprawami wynikającymi z e-Tablicy Rady Nadzorczej.

Ad 10.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 26 lutego 2025 r. o godz. 17.00.

Ad 11.

Zakończenie obrad.

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 23 stycznia 2025 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jacek Kruk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 3 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 1/2025 – plan remontów na 2025 r.