

**Protokół nr 3/2025**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 27 marca 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: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Dariusz Krześniak, Jacek Kruk, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski. Nieobecne członkinie Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres i Paulina Marcinkiewicz.

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: 7 głosów „za”; bez głosów przeciwnych i wstrzymujących przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

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

**Ad 3.**

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

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że w ostatni poniedziałek odbyło się posiedzenie komisji technicznej, podczas którego komisja po raz kolejny oglądała ogrodzenie osiedla i garaże,

w szczególności stropy w garażach. Zapytał także, czy p. J. Brzozowski przygotował rysunki ogrodzenia, a po uzyskaniu twierdzącej odpowiedzi przekazał głos przewodniczącemu komisji technicznej z prośbą o przekazanie szczegółów technicznych wynikających z przeglądu.

**Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że komisja rozpoczęła przegląd garaży i częściowo ogrodzeń o godzinie 15.00. W spotkaniu uczestniczyło czterech członków Rady Nadzorczej i zastępca prezesa ds. technicznych. Komisja obejrzała wszystkie zespoły garażowe i zwróciła uwagę na trzy miejsca. W jednym, z tych miejsc jest zaciek na ścianie, a nie na stropie. Pan Brzozowski zrobił dokumentację fotograficzną i wszystkie te miejsca wymagają monitorowania. Tam, gdzie widoczna jest mocno zdegradowana farba lub tynk na stropie, są to miejsca, które nie zostały jeszcze wyremontowane po remoncie od strony zewnętrznej. W kwestii ogrodzenia komisja podtrzymuje opcję, że należy wymienić front drzwi, bramę wjazdową i sąsiadujące elementy, ponieważ tam występuje największa korozja. Na życzenie komisji technicznej konserwator na próbę oczyścił i pomalował fragment balustrady i okazało się, że działanie to jest wystarczające, a Spółdzielnia będzie w stanie siłami własnymi wykonać pracę, która w przypadku balustrad przyniesie oczekiwany efekt. Jeżeli natomiast chodzi o ogrodzenie, to interwencji konserwatora wymaga fragment na dole o długości ok. ½ metra znajdujący się za budką ochrony prostopadle do ulicy. Pan Wiśniewski stwierdził, że wyraźną korozję i odpajającą się farbę na ogrodzeniu widać od strony ul. gen. Maczka i ten fragment należałoby zlecić do oczyszczenia, zabezpieczenia antykorozyjnego i pomalowania. W ramach wszystkich działań należałoby także zlecić do wymiany słupki i jedno przesłto ogrodzenia znajdujące się przy wyjściu z osiedla w kierunku kościoła. W chwili obecnej nie ma potrzeby remontowania kolejnych tarasów – stropów garaży pod tarasami, nie ma także przecieków przy kominkach wentylacyjnych i ze względu na koszty i sensowność remontu należałoby oczywiście przygotować zakres prac z tym związanych, ale zamiast tych prac, zastanowić się nad celowością wymiany na nierdzewne balustrad znajdujących przy schodach kamiennych. W tym celu Zarząd został poproszony o oszacowanie kosztów wymiany balustrady. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że przygotował rysunki, na których ręcznie zostały naniesione wszystkie elementy metalowe znajdujące się na osiedlu – ogrodzenia, poręcze, w tym poręcze przy zjazdach na wózki, bramy przesuwne i ogrodzenia w prześwitach. Biorąc pod uwagę, że rysunki zostały wykonane odręcznie, a Spółdzielnia nie możliwości wykonania kolorowych kserokopii nie było możliwości przygotowania wystarczającej ilości odbitek. **Pan Rafał Żurkowski** poinformował, że ma możliwości zeskanowania przygotowanego materiału i przesłania go pozostałym członkom Rady Nadzorczej. **Pan Jerzy Brzozowski** odpowiadając na prośbę **p. Jacka Kruka** o podanie ilości metrów balustrad i ogrodzenia koniecznych do remontu lub wymiany poinformował, że poręcze przy balustradach przy wjazdach dla wózków dają łącznie 389 mb, ogrodzenie w wysokości 2 metry – 189 mb, ogrodzenie w wysokości 1,6 metra – 273 mb, 4 ogrodzenia w prześwitach – 14 mb. Odpowiadając na pytanie **p. Wojciecha Kamińskiego** dotyczące dalszych działań i planów odnośnie wykonawcy wymiany ogrodzenia i balustrad **p. Jerzy Brzozowski** poinformował, że wykonał szkice ze wskazaniem trzech miejsc do wymiany i jutro będzie wysyłał zapytania ofertowe do firm. **Pan Rafał Żurkowski** zgłosił propozycję, aby zastanowić się nad tym, czy przy okazji remontu nie zmienić koloru ogrodzenia. **Pan Jerzy Brzozowski** zwrócił uwagę, że pod względem estetyki brązowy kolor ogrodzenia pasuje do pozostałych elementów, czyli wykończeń balkonów, rur spustowych, części dachów, kominków wentylacyjnych. **Pan Tomasz Wiśniewski** podsumowując dyskusję stwierdził, że Spółdzielnia siłami własnymi dokona zabezpieczenia i malowania fragmentów poręczy, a Zarząd będzie zbierał oferty na wymianę bramy wjazdowej i sąsiednich elementów plus wskazanego fragmentu ogrodzenia, a także oferty na mechaniczne oczyszczenie, zabezpieczenie i pomalowanie ogrodzenia od strony ulicy gen. Maczka.

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że komisja techniczna omawiała także temat wymiany balustrady na nierdzewną przy wejściu na teren osiedla przy budce ochrony, ale biorąc pod uwagę, że jednoznacznego stanowiska w tej sprawie nie udało się wypracować, bo było dwa głosy do dwóch, decyzję powinna podjąć Rada Nadzorcza. W ocenie p. T. Wiśniewskiego i W. Kamińskiego stan techniczny balustrad nie wymaga wymiany, ale z całkowitym zrozumieniem przyjmują do wiadomości poglądy p. J. Targowskiego, p. M. Adamskiego i innych mieszkańców osiedla, że jeśli ta wymiana nie

będzie wiązała się z koniecznością poniesienia bardzo dużych nakładów finansowych, to strona estetyczna osiedla też jest bardzo ważna. **Pan Jerzy Brzozowski** odpowiadając na pytanie **p. Tomasz Wiśniewskiego**, czy udało się oszacować koszty tej wymiany poinformował, że koszty będą znane w przyszłym tygodniu. **Pan Janusz Targowski** zwrócił uwagę, że nie chodzi tylko o kwestię estetyki, ponieważ balustrada nierdzewna technicznie jest dużo lepsza i na dłużej wystarczy. Decyzja w sprawie wymiany balustrady zostanie podjęta po przedstawieniu kosztów przez Zarząd. **Pan Tomasz Wiśniewski** zaproponował, aby przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, w środę 23 kwietnia br. spotkała się komisja techniczna i omówiła temat zebranych ofert, jeśli takie do Spółdzielni wpłyną.

#### **Ad 4.**

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

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że Spółdzielnia zebrała oferty na usługę ochrony. Przy takim samym zakresie świadczenia usług stawka godzinowa to kwoty od 27 do 50 zł za godzinę. Stawki od 27 do 31 złotych za godzinę proponują firmy posiadające ulgi z tytułu zatrudniania osób niepełnosprawnych. W warunkach Spółdzielni osoba niepełnosprawna sobie nie poradzi, ponieważ jest duży teren, kilka wejść, garaże. Obecnie, po podwyżce stawka godzinowa w Spółdzielni wynosi 34,30 zł/h. Większość stawek dotyczy kwoty od 34 do 36 zł za godzinę. Po przejrzeniu ofert, przeliczeniu i stwierdzeniu, że jeśliby za podstawę przyjąć kwotę 30,50 zł/h uczciwą propozycją będzie kwota 32 zł/h. Biorąc pod uwagę, że Zarząd jest w posiadaniu oferty za kwotę 32,8 zł/h firma obecnie świadcząca usługi otrzymała propozycję stawki 32 zł/h i propozycję tę przyjęła. Stawka została obniżona od lutego 2025 r., a różnica wynosi 1 500 zł/m-c.

Konserwator świadczący usługi na rzecz Spółdzielni wystąpił z wnioskiem o podwyższenie wynagrodzenia o kwotę 500 zł/m-c. Uchwalony przez Radę Nadzorczą plan remontów na rok 2025 nie przewidywał podwyżki w tej pozycji, nie mniej biorąc pod uwagę fakt, że w tym roku nie będą wykonywane duże remonty Zarząd proponuje wyrażenie zgody na wzrost wynagrodzenia.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”; 2 głosy „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” wyraziła zgodę na podwyżkę wynagrodzenia konserwatora – usługi finansowane ze środków funduszu remontowego.

#### **Ad 5.**

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

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że aktualnie dokonywane są zmiany odwodnienia przy altanie śmietnikowej przy ochronie. Zgodnie z sugestią p. Michała Adamskiego zmieniony został kierunek odpływu wody, która będzie odprowadzana w kierunku drzewa i trawnika. Obecnie woda odprowadzana jest w kierunku ulicy. Prace wykonywane są siłami własnymi przez konserwatora. Kontynuowane są prace związane z wymianą pochwyty. W tym miesiącu było kilka drobnych awarii hydraulicznych, w kilku lokalach zostały wymienione zawory ciepłej i zimnej wody. Były także przecieki z zaworów centralnego ogrzewania przy ciepłomierzach. Siłami własnymi naprawiono także awarię, która nastąpiła w podwężle centralnego ogrzewania. Konserwator uszczelnił element, pomalował farbą antykorozyjną i za jakiś czas, jeśli nie będzie przecieków ten fragment będzie ocieplany. W ramach prac eksploatacyjnych, spod klatek zostały zabrane wycieraczki, wewnętrzne wycieraczki wymieniono na znacznie większe, dokonano przeglądu płytek przed wejściami do klatek schodowych, stwierdzono, że niektóre są luźne lub wyszczerbione i w związku z tym należy je sukcesywnie wymieniać. Naprawione zostały schody znajdujące się przy furtce przy wyjściu na ul. gen. Maczka. Na bieżąco regulowane są także samozamykacze.

Odpowiadając na pytanie **p. Michała Adamskiego**, czy w ramach przygotowania do wiosny – po zimie zostały zrealizowane wszystkie prace, zgodnie z harmonogramem prac przyjętym przez Radę Nadzorczą **p. Jerzy Brzozowski** stwierdził, że wszystkie punkty nie zostały jeszcze zrealizowane, ponieważ niektórym pracom np. malowaniu drewnianych elementów nie sprzyjają warunki pogodowe.

#### **Ad 6.**

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

**Pan Janusz Wojtał** zapytał, jak często kontrolowane są gaśnice i uzyskał odpowiedź od **p. Jerzego Brzozowskiego**, że raz w roku sprzęt kontrolowany jest przez straż pożarną.

**Pan Tomasz Wiśniewski** zapytał, czy planowany jest termin Walnego Zgromadzenia i uzyskał odpowiedź od **p. Teresy Kamińskiej**, że prawdopodobnie zebranie odbędzie się po 20 czerwca br.

Innych spraw wniesionych nie było.

#### **Ad 7.**

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

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **Ad 8.**

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

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 24 kwietnia 2025 r. o godz. 17.00.

#### **Ad 9.**

##### **Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 27 marca 2025 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.