

Protokół nr 9/2024
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 27 listopada 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: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Dariusz Krześniak, Jacek Kruk, Paulina Marcinkiewicz, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał i Rafał Żurkowski.

Nieobecni członkowie Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres i Janusz Targowski.

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”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 8/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 24 października 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. 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 8/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 24 października 2024 r.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”, przy 2 głosach „wstrzymujących” przyjęła (*bez uwag*) protokół nr 8/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24 października 2024 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński poinformował, że w ostatni poniedziałek, czyli 25 listopada wpłynęło do niego (*telefonicznie*) wystąpienie/wniosek/prośba p. Jacka Kruka, który poinformował, że chciałby, aby do porządku obrad, który członkowie Rady Nadzorczej otrzymali drogą elektroniczną (*w niedzielę*) wprowadzić uchwałę nt. powołania niezależnego inspektora – rzeczoznawcy dot. remontu tarasów. Sprawa ta nie znalazła się w porządku obrad, ponieważ wystąpienie było niezgodne z regulaminem Rady Nadzorczej.

Informacji przewodniczącej komisji rewizyjnej nie było, ponieważ **p. Ewelina Kucińska-Deres** była nieobecna na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski poinformował, że na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej odpowiadając na pytanie (*p. Wiśniewskiego*) o zaawansowanie/ wykonanie prac remontowych – remont tarasów p. Jerzy Brzozowski w jakimś momencie powiedział o 110%, co wprowadziło pewne zamieszkanie. Okazało się, że jest to pomyłka wynikająca z obliczeń w Excelu. Po sprawdzeniu umowy, aneksu i wszystkich faktur okazało się, że suma kwot z faktur jest zgodna z kwotą wynikającą z zapisów umowy i aneksu. Była to ewidentna pomyłka p. Brzozowskiego. W związku z tym, że p. Jacek Kruk zaczął zastanawiać się nad kosztami remontu tarasów i przekazał szacunkowy kosztorys, p. Wiśniewski poinformował, że zwrócił uwagę, iż brakuje w nim szeregu pozycji i wyceny tych pozycji. Dzisiaj o godzinie 16.00 właśnie w tej sprawie miało odbyć się zebranie komisji technicznej, na które został także zaproszony inspektor nadzoru. Niestety główny zainteresowany, czyli p. J. Kruk spóźnił się na to zebranie, co uniemożliwiło dyskusję. Inspektor nadzoru otrzymał kosztorys wykonany przez p. J. Kruka i ustalono, że w możliwie krótkim terminie przedstawi swoją opinię nt. otrzymanego materiału. Pan Tomasz Wiśniewski poinformował, że przed dzisiejszym posiedzeniem Rady (*w czasie pomiędzy posiedzeniami komisji technicznej i Rady Nadzorczej*) p. Dariusz Krześniak przypominał zapisy protokołu komisji technicznej dot. wyboru wykonawcy remontu tarasów. W związku z tym, że były różnice w cenie, jeśli chodzi o wykonanie (*I wariant - tylko warstwa hydroizolująca; II wariant - plus dwie warstwy wysokiej klasy papy termozgrzewalnej*) odbyły się konsultacje. Współpracujący ze Spółdzielnią inspektor nadzoru zdecydowanie proponował użycie papy, podobnie jak p. Michał Adamski, który dodatkowo rozeznał temat. Pan T. Wiśniewski poinformował, że skonsultował sprawę z rzeczoznawcą mającym pięćdziesięcioletnie doświadczenie zawodowe i specjalizującym się w przeciekach, biegłym sądowym, z którym wielokrotnie współpracował, który także zarekomendował użycie papy. Biorąc pod uwagę zebrane opinie zdecydowano się na wariant będący „podwójnym zabezpieczeniem”, ponieważ wybrano technologię wykonania, która daje najlepszą gwarancję trwałości. Przy wyborze wykonawcy bardzo istotne było także to, że Spółdzielnia ma bardzo dobre doświadczenia z firmą, szczególnie w kwestii staranności wykonania robót – firma remontowała stropy, tarasy, kominki, schody, tynki. Pan Wiśniewski poinformował, że miesiąc temu zwrócił uwagę, że prawdopodobnie po roku trzeba będzie przy krawędzi tarasu podnieść płytę i sprawdzić, czy jakiś osad nie zablokował odpływu – w takiej sytuacji niezbędne będzie podniesienie kilku płyt i użycie myjki ciśnieniowej. Ustalono, że ta czynność powinna zostać na stałe wpisana do zakresu prac koniecznych do sprawdzenia po zimie. Przypomniał także, że z racji uciążliwych przecieków zdecydowano się rozszerzyć zakres prac. W październiku br. komisja techniczna dokonała wizji lokalnej wszystkich zespołów garażowych i nie znalazła miejsc, które powodowałyby (*na dzisiaj*) konieczność planowania remontu stropów lub tarasów. Ustalono, że prezes będzie monitorował temat, a wiosną należy po raz kolejny dokonać przeglądu garaży pod kątem przecieków.

Pan Jacek Kruk stwierdził, że w ubiegłym roku dwa tarasy były robione przez tę samą firmę, ale metodą bez papy – izolacja w formie płynnej. **Pan Tomasz Wiśniewski** podsumowując wypowiedź stwierdził, że jego zdaniem zastosowanie podwójnego zabezpieczenia jest działaniem na lata.

Pan Wojciech Kamiński stwierdził, że p. Jacek Kruk przekazał swoje materiały i w związku z tym zapytał, czy p. T. Wiśniewski ma wniosek odnośnie dalszego procedowania tego tematu? **Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że zostawia sprawę otwartą, a dodatkowo chciałby wiedzieć wcześniej, jaka będzie frekwencja na zebraniu komisji technicznej.

Pan Rafał Żurkowski zapytał o gwarancje na wykonane roboty i uzyskał odpowiedź od **p. Teresy Kamińskiej**, że na dwa tarasy wykonane w technologii bez papy jest pięć lat gwarancji, a na prace wykonane w tym roku trzy lata. **Pan R. Żurkowski** stwierdził, że w przyszłości warto zwracać uwagę na tego typu szczegóły, ponieważ może się okazać, że w ramach gwarancji będzie można poprawić to, co jest gorsze, a za to, co jest lepsze trzeba będzie zapłacić. **Pani Teresa Kamińska** zwróciła uwagę, że gwarancja nie była jedynym powodem wyboru tej firmy, ponieważ były także rekomendacje, a dodatkowo żadna firma przystępując do robót nie da gwarancji, że będzie istniała na rynku pięć lat i w razie stwierdzenia usterek będzie mogła je poprawić. **Pan R. Żurkowski** stwierdził, że wszyscy zarekomendowali sposób wykonania, ale nikt nie chce wziąć odpowiedzialności za te rekomendacje i w konsekwencji to Spółdzielnia wzięła na siebie odpowiedzialność podejmując decyzję, że należy zastosować to konkretne rozwiązanie.

Pan R. Żurkowski odniósł się także do sytuacji podczas październikowego posiedzenia Rady, kiedy prezes J. Brzozowski poinformował, że jeśli chodzi o tarasy i balustrady, to procent finansowego wykonania robót w stosunku do planu, w przypadku tarasów wynosi 110%. Dzisiaj p. Tomasz Wiśniewski poinformował Radę, że sprawdził dokumenty i wszystko się zgadza, a p. Brzozowski się pomylił, ale może warto zastanowić się skąd takie błędy się biorą, a dodatkowo nie można wykluczyć, że firma popełni jakiś błąd. Jeżeli pomyłka nastąpiła, to warto przeanalizować problem, ponieważ analiza może dać na przyszłość wytyczne nt. tego, co zrobiono źle i na co należy zwrócić uwagę. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że nie wiadomo, ile zostało przelanych pieniędzy? **Pan R. Żurkowski** stwierdził, że na podstawie wystawionej faktury z konta Spółdzielni na konto wykonawcy należało przelać kwotę 813 674 zł. Kwota ta została pomniejszona o 5% z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej i w związku z tym zapytał, czy wykonawca co roku będzie otrzymywał część zatrzymanych pieniędzy?. **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że sposób zwrotu kaucji jest następujący: w kolejnych latach gwarancji wykonawca występuje do Spółdzielni na piśmie z prośbą o wypłatę części zatrzymanej kaucji. Przed wypłatą części kaucji Spółdzielnia z udziałem inspektora nadzoru sprawdza, czy nie ma usterek i czy jest podstawa do wypłacenia części kaucji. Podstawą wypłaty jest wniosek firmy i protokół.

Ustalono, że do sprawy wniosku p. Jacka Kruka o powołanie rzeczoznawcy Rada Nadzorcza wróci w punkcie sprawy wniesione.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że do Spółdzielni wpłynął (*wydany we wrześniu br.*) wyrok sądu dot. pierwszego wykonawcy schodów zewnętrznych. Wyrok jest prawomocny. Była to sprawa z powództwa Spółdzielni na drodze cywilnej. W październiku br. Spółdzielnia wystąpiła do komornika i jeśli w ciągu trzech miesięcy nie uda się wyegzekwować pieniędzy od firmy, Spółdzielnia będzie skarżyć właścicieli firmy. Na mocy tego wyroku sąd zasądził od pozwanej na rzecz Spółdzielni kwotę 57 324 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcji handlowej od 18 sierpnia 2023 r. do dnia zapłaty, a także koszty zwrotu procesu w kwocie 8 284 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Poinformowała, że w materiałach przed zebraniem członkowie Rady Nadzorczej otrzymali projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2025. W stosunku do roku 2024 planowane jest zmniejszenie opłat w pozycjach dot. wywozu nieczystości i podatku od garaży, które były traktowane jako lokal użytkowy, a obecnie mają status pomieszczeń przynależnych. Wzrost opłat planowany jest w pozycjach: podatek od nieruchomości, koszty księgowości, media – woda. Wzrost nastąpi także

w tych pozycjach, które wiążą się ze wzrostem płacy minimalnej. Do przedstawionego Radzie Nadzorczej materiału zostanie wprowadzona poprawka, ponieważ w kosztach na rok 2025 należy uwzględnić także lustrację całokształtu działania Spółdzielni za ostatnie cztery lata 2020 – 2024. Projekt uchwały i poprawiony materiał zostaną przekazane przed następnym posiedzeniem Rady.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że obecnie nie ma już dużych remontów, prowadzone są prace konserwacyjne. Pomo tego, że okresie grzewczym – po wyłączeniu ogrzewania Spółdzielnia informuje mieszkańców, że nie należy skręcać termostatów do zera, tylko pozostawić otwarte „na piątce”, co roku po uruchomieniu jest wiele zgłoszeń dot. uruchomienia grzejników. Członkowie Rady zgłosili sugestię, aby przypominać mieszkańcom tę zasadę np. przy okazji rozsyłania zawiadomień o zmianie opłat.

Jako kolejna omawiana była sprawa projektu planu remontów na rok 2025. **Pan J. Brzozowski** poinformował, że chciałby, aby w planie znalazły się takie pozycje jak: remont 1-2 tarasów, wymiana 3-4 kominków wentylacyjnych, remont zjazdów dla wózków plus balustrady. **Pan Tomasz Wiśniewski** poprosił, aby przed umieszczeniem tej pozycji w planie (zjazdu) komisja techniczna mogła zapoznać się projektem i komentarzem, po to, aby ocenić zasadność wykonania takich prac.

Pan Jacek Kruk zapytał o zewnętrzne blaszane parapety, których stan nie jest najlepszy – odpada farba.

Pan Michał Adamski zapytał, czy została zrobiona wycena dot. oczyszczenia barierki i uzyskał odpowiedź, że barierki zostały przewidziane w projekcie planu i z informacji uzyskanych od jednej z firm wynika, że renowacja barierki przy zjazdach dla wózków to koszt 350 – 400 zł za mb, a jeśli chodzi o ogrodzenie to koszt wyniósłby 600 – 700 zł za mb. Jest to oferta tylko jednej firmy – kolejne oferty będą zbierane. **Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że jest to kolejna kwestia, którą powinna zaopiniować komisja techniczna. Dodał także, że prośba o tę wycenę była zgłaszana z odpowiednim wyprzedzeniem i fakt, że znane są koszty zaproponowane przez tylko jedną firmę jest niezadowolający. Termin zebrania komisji technicznej zostanie ustalony w drugim tygodniu grudnia.

Innych pytań do prezesa J. Brzozowskiego nie było.

Ad 7.

Sprawy wniesione.

Pan Jacek Kruk poinformował, że wyszedł z propozycją zlecenia niezależnemu rzeczoznawcy przeanalizowania sprawy kosztów remontu stropów garaży – tarasów. Wniosek został zgłoszony zbyt późno i nie znalazł się w porządku obrad dzisiejszego zebrania i dlatego chciałby taki wniosek zgłosić dzisiaj. Koszt takiej opinii powinien zamknąć się w kwocie 3-5 tys. zł. **Pan Wojciech Kamiński** stwierdził, że jeśli p. Kruk zgłosi taki wniosek, to on jako przewodniczący Rady podda go pod głosowanie, ale zaznaczył, że wtedy zgłosi wniosek przeciwny, ponieważ na tym etapie jest bezzasadny. **Pan Jacek Kruk** przekazał do Spółdzielni swój kosztorys dopiero dzisiaj przed posiedzeniem Rady. Kosztorys został przekazany współpracującemu ze Spółdzielnią inspektorowi nadzoru, który ma wyrazić opinię. Jeżeli opinia inspektora nadzoru nie będzie dla p. J. Kruka satysfakcjonująca, to dopiero wtedy wniosek o zlecenie opinii rzeczoznawcy z zewnątrz będzie miał uzasadnienie. **Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że przed podjęciem decyzji w tej sprawie byłoby dobrze, gdyby p. J. Kruk zapoznał się z komentarzem inspektora nadzoru, a także gdyby były znane dokładniejsze koszty tego zlecenia. **Pan Jacek Kruk** zapytał, czy gdyby złożył projekt uchwały z odpowiednim wyprzedzeniem przed następnym posiedzeniem Rady, to sprawa mogłaby być rozpatrywana na następnym zebraniu? **Pan Wojciech Kamiński** wyjaśnił, że gdyby wpłynął taki projekt, to byłby zobowiązany zwołać prezydium Rady, które zadecydowałoby o wprowadzeniu

punktu do porządku obrad. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że patrząc na dwie wyceny robót – wycenę wykonawcy i wycenę p. J. Kruka, można stwierdzić różnicę w kosztach. W związku z tym zapytał, jaki jest następny krok, jaki plan ma p. Kruk. **Pan Jacek Kruk** stwierdził, że sprawdzając, który kosztorys jest właściwy cyt.: „będziemy mądrzejsi na następny przetarg”.

Pan Teresa Kamińska poinformowała, że Spółdzielnia zapłaciła za prace na tarasach 3,2 tys. za metr, Panu Krukowi wyszło brutto 1,3 tys. zł za metr. W 2019 roku Spółdzielnia wykonała remont pierwszego tarasu w technologii z użyciem papy, a koszt jednego metra wyniósł 2,3 tys. zł za metr. Zapytała, czy przy ostatnim remoncie do Spółdzielni wpłynęła jakakolwiek oferta, zgodnie z którą można byłoby wykonać prace za kwotę wyliczoną przez p. J. Kruka? Stwierdziła, że jeśli Zarząd przy szukaniu wykonawców ma się posiłkować kwotą wyliczoną przez p. J. Kruka, to musi z przykrością stwierdzić, że takich firm nie zna. Poprosiła także, aby osoba, która dokonała wyliczeń, ponieważ zapewne jest fachowcem w tej dziedzinie i bierze odpowiedzialność za wszystkie wyliczenia, wskazała te firmy i Zarząd chętnie zleci im roboty. Stwierdziła, że kwota 1,3 tys. zł jest „kwotą z księżyca”, ale jako praktyk, a nie teoretyk może się mylić, więc czeka na wykonawców, którzy zdecydują się za taką kwotę przystąpić do robót. **Pan Jacek Kruk** stwierdził: cyt: „Nie, ja po prostu na ślepo zrobiłem”.

Pan Dariusz Krześniak zapytał p. Jacka Kruka, w czym będzie przejawiała się mądrość, o której mówił i uzyskał odpowiedź, że p. J. Kruk myśli, iż następnym razem na przetarg komisja techniczna powinna się zorientować np. w stawkach roboczych (*malowanie*). **Pan D. Krześniak** zapytał, czy w tej chwili p. J. Kruk uważa, że komisja techniczna nie powinna się zapoznawać? **Pan J. Kruk** stwierdził, że teraz, to chyba trochę za słabo, że powinna się zapoznawać i dodał, że on np. powinien się zapoznawać. **Pan D. Krześniak** zapytał, czy do tego, aby dojść do takiej konkluzji p. Kruk potrzebuje wydać pieniądze? Na stwierdzenie **p. Kruka**, że tak **p. Krześniak** stwierdził, że taka odpowiedź oznacza, iż p. Kruk nie ma pewności, że musi się zapoznawać, tylko ktoś za pieniądze musi mu powiedzieć, że musi się zapoznawać. **Pan Kruk** stwierdził, że wtedy będzie miał podkładkę, że na tym przetargu „wzięliśmy drogie firmy – nie było innych, ale wzięliśmy drogie firmy”. Stwierdził, że może trzeba było unieważnić ten przetarg i szukać następnych firm. **Pan D. Krześniak** stwierdził, że jest to jakaś sugestia do działania, ale dodał, że wniosek o zlecenie opinii na zewnątrz musi być przez wnioskodawcę udokumentowany, a dodatkowo muszą być znane koszty tego zlecenia. **Pan Rafał Żurkowski** stwierdził, że wykonanie kosztorysu przez kogoś z zewnątrz niezwiązanego z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a także z wykonawcą lub inspektorem nadzoru miałyby swoje zalety i dałoby pewne informacje. Sprawa jest niezależna od sposobu, w jaki ustosunkuje się do niej inspektor nadzoru, ale są to dwie sprawy, które mogą iść równolegle. Generalnie chodzi o to, czy Rada Nadzorcza jest zainteresowana wiedzą, na podstawie której w przyszłości można podejmować jakieś działania. Wiedza i wnioski wynikające z tego szczególnego przypadku mogą być bardziej ogólne.

Dyskusja nie została zakończona przegłosowaniem żadnego z wniosków.

Podsumowując, Rada Nadzorcza przez aklamację ustaliła, że przed przegłosowaniem wniosku należy poczekać na opinię inspektora nadzoru p. D. Szymańskiego nt. kosztorysu wykonanego przez p. J. Kruka, wnioskodawca powinien przedstawić uzasadnienie wniosku, a także koszty zlecenia opinii na zewnątrz. Zgodnie z informacją przekazaną przez przewodniczącego komisji technicznej p. Tomasza Wiśniewskiego sprawa zlecenia niezależnemu rzeczoznawcy przeanalizowania sprawy kosztów remontu tarasów jest otwarta.

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 wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni, a także przyjęciem planu gospodarczo-finansowego i planu remontów na rok 2025.

Ad 9.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 18 grudnia 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 27 listopada 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.