

**Protokół nr 2/III/2022**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 23 marca 2022 r.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zwołane przez przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Wojciecha Kamińskiego i odbyło się w siedzibie biura Spółdzielni 23 marca 2022 r.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej pp.: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Anna Wiench oraz Tomasz Wiśniewski.

Nieobecny usprawiedliwiony członek RN p. Stanisław Cywiński.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli pp.: Prezes Zarządu Teresa Kamińska oraz Zastępca Prezesa Jerzy Brzozowski. Lista obecności stanowi **zał. nr 1** do oryginału protokołu.

**Ad 1.**

**Otwarcie posiedzenia.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” otworzył przewodniczący **p. Wojciech Kamiński**, 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 porządek obrad – **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 1/II/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2022 r.
4. Informacja Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D”.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulamin Zarządu SM Piaski „D”.
8. Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Sprawy wniesione.
10. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
11. Zakończenie posiedzenia Rady Nadzorczej.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 1/II/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2022 r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie: 7 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 1/II/2022 z 28.02.2022 r.

**Ad 4.**

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

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Na bieżącym koncie Spółdzielni znajduje się kwota ok. XXXXX tys. zł plus lokaty, które nie zostały uszczuplone.
2. Do Spółdzielni wpłynęło potwierdzenie z Sądu wieczysto-księgowego, że SM Piaski „D” została wykreślona w III dziale KW jako dłużnik m. st. Warszawa w związku z przekształceniem prawa użytkownika wieczystego w prawo własności. Decyzja ta pozwoli na przewłaszczenia kolejnych lokali – na realizację czekają trzy wnioski członków Spółdzielni.
3. W Spółdzielni jest pięć rodzin z Ukrainy (uchodźcy po wybuchu wojny). Osoby te znajdują się w trudnej sytuacji i dlatego wszystkie zebrane od mieszkańców pieniądze dzielone są pomiędzy te rodziny. Od 1 kwietnia br. w Spółdzielni zostanie zatrudniona jedna z Pań jako pomoc przy pielęgnacji zieleni. Tylko jedna z rodzin posiada samochód i biorąc pod uwagę fakt, że jest to jedyny majątek tych osób, Zarząd wyraził zgodę, aby samochód był parkowany na terenie zamkniętym szlabanami (na ulicy).
4. Do chwili obecnej nie wpłynął list polustracyjny, ale na podstawie przekazanego protokołu lustracji Zarząd zaczął realizować zalecenia w części dotyczącej nowelizacji regulaminów.

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił informację nt. spraw remontowych.

1. W sprawie remontu zejść do garaży w patio nr I zostanie ogłoszony przetarg. Wiele firm ma kłopoty z pracownikami, ponieważ były to osoby z Ukrainy. Dodatkowo firmy narzekają na dostępność materiałów i wzrost cen. Pan Janusz Targowski zaproponował, aby przygotowując materiały ofertowe na te roboty rozważyć montaż daszków na zejściach do garaży z przezroczystego materiału.
2. W sprawie zabudowy wnek na klatkach schodowych prace nadal prowadzone są siłami własnymi. Zakupione są materiały do wykonania zabudów w klatkach schodowych nr 5 i nr 6. Obecnie trwają prace w klatce nr 5 i w tym tygodniu zaplanowane są także pomiary w klatkach nr 7 i nr 8.
3. Miała miejsce awaria pompy cyrkulacyjnej ciepłej wody na patio I. Dzięki osobie związanej firmą „Danfoss” Spółdzielni udało się zakupić nową pompę po dobrej cenie (40% taniej) i prace związane z wymianą odbędą się w tym tygodniu i będą wykonywane siłami własnymi.
4. Przy sprzyjających warunkach atmosferycznych rozpoczną się prace na zewnątrz związane z naprawą tynków, wymianą płytek itp. Pan Janusz Targowski po raz kolejny poruszył sprawę schodów zewnętrznych głównie przy przejściu od ul. Niedzielskiego, które pomimo niedawnych napraw znowu wymagają naprawy. Zaproponował, aby sukcesywnie okładać te schody kamieniem, co znacznie wydłuży czas ich użytkowania. Pan Michał Adamski zwrócił uwagę, że w tym przypadku został już wypracowany standard, który się sprawdził i dlatego należy kupić identyczny materiał i w miarę posiadania środków remontować w ten sposób wszystkie schody zewnętrzne.
5. Pan Michał Adamski zapytał, czy poszukując wykonawców Spółdzielnia korzysta z portalu Oferteo.pl i uzyskał odpowiedź, że w ocenie p. J. Brzozowskiego na portalu można znaleźć głównie oferty małych firm, które wykonują konkretne prace tj. malowanie, prace glazurnicze, tynki, panele, murowanie, hydroizolacje, prace ziemne, brukarstwo itp. W przypadku Spółdzielni zakres prac związany z remontem zejść do garaży jest znacznie szerszy, a firmy muszą posiadać powiązane umiejętności w wyżej wymienionych tematach jak również mieć doświadczenie w montażu konstrukcji stalowych z uwzględnieniem zadaszeń ze szkła hartowanego. Dlatego też Zarząd szukał firm, które mogą podołać tym zadaniom i dodatkowo mają dobrą opinię.

## **Ad 5.**

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

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że na dzisiejszym posiedzeniu nie ma do przekazania żadnych nowych informacji.

Pan Jacek Kruk poprosił o informację nt. kadencji obecnej Rady Nadzorczej i uzyskał odpowiedź, że Rada Nadzorcza została wybrana 18 października 2018 r. na trzyletnią kadencję. Na mocy art. 78 tzw. tarczy 4.0 zmianie uległa ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach

związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw. Dodany art. 90a stanowi, że w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ulega przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90. Oznacza to, że art. 90 ustawy z 31 marca 2020 r. przedłużył termin dla zwołania walnego zgromadzenia o sześć tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. W ślad za powyższym kadencje rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych, wpływające w okresie stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego, pozostają z mocy ustawy przedłużone.

#### **Ad 6.**

#### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D”.**

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że przygotowana nowelizacja regulaminu wynika ze zmian w ustawie Prawo energetyczne, a także Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z grudnia 2021 r., a następnie szczegółowo omówiła proponowane przez Zarząd zmiany.

Pan Tomasz Wiśniewski zgłosił poprawkę, aby w Rozdz. 2B pkt 7.1) w drugim zdaniu wyraz „cena” zastąpić wyrazem „koszty”. Po zmianie treść byłaby następująca: „Koszty te służą jako podstawa do dalszych wyliczeń i zostaną powiększone o koszt ogrzania powierzchni wspólnych, strat ciepła przy przepływie”.

Podczas dyskusji na projektem regulaminu p. Jacek Kruk opuścił posiedzenie – Rada Nadzorcza obradowała w składzie sześcioposobowym.

Rada Nadzorcza omówiła projektowane zmiany w Regulaminie.

Najwięcej uwagi poświęcono zapisowi w Rozdz. 2B pkt 7.3) w brzmieniu: „Dla lokali wykazujących mniejsze zużycie energii cieplnej niż 50% średniego zużycia w Spółdzielni w roku, którego dotyczy rozliczenie, przyjmuje się minimalne zużycie na poziomie 50% średniego zużycia w Spółdzielni w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dla lokali wykazujących zużycie energii cieplnej większe niż 50% średniego zużycia w Spółdzielni przyjmuje się zużycie zgodne ze wskazaniami urządzenia pomiarowego”. Po wykonaniu zleconego przez Spółdzielnię audytu jest propozycja, aby dla lokali wykazujących mniejsze zużycie energii cieplnej niż 50% średniego zużycia w Spółdzielni w roku, którego dotyczy rozliczenie, przyjąć minimalne zużycie na poziomie 60% średniego zużycia w Spółdzielni w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W wyniku dyskusji ustalono, że ten zapis regulaminu pozostanie bez zmian, czyli 50%.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wystąpiła z wnioskiem, aby osoba wykonująca dla Spółdzielni audyt bardziej uszczegółowiła swoje zalecenia (dot. str. 15 opracowania – audytu).

#### **Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” podjęła uchwałę nr 2/2022 w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §23 ust.2 i §30 pkt. 8 statutu postanawia, co następuje:

##### §1

Uchwała zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianach stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

##### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2/2022 stanowi **zał. 3** do oryginału protokołu.

## Ad 7.

### Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulamin Zarządu SM Piaski „D”.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że obowiązujący regulamin Zarządu został uchwalony w roku 2004 i wiele zapisów stało się nieaktualnych. W związku z tym przygotowano nowy projekt odnoszący się do aktualnej sytuacji Spółdzielni.

### Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie: 6 głosów „za” podjęła uchwałę nr 3/2022 w sprawie uchwalenia Regulamin Zarządu SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 8 Statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Uchwała Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

#### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3/2022 stanowi zał. 4 do oryginału protokołu.

## Ad 8.

### Ustalenie tematów i terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ustalono termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 27 kwietnia 2022 r. godz. 14.30.

## Ad 9.

### Sprawy wniesione.

› Pan Michał Adamski zgłosił następujące sprawy:

1. Łąka kwietna – pas od strony boiska, od strony z fontanną o wymiarach 1,5 m x 5 m. Rada Nadzorcza ustaliła, że Zarząd po raz kolejny podejmie próbę utworzenia łąki, np. poprzez sadzenie roślin, a nie korzystanie z gotowych i dostępnych na rynku mieszanek.
2. Przeznaczenie środków finansowych uzyskanych z wynajmu miejsc postojowych na ul. Zgrupowania Żmija – obniżenie opłat eksploatacyjnych, czy fundusz remontowy? Środki uzyskane z tego tytułu będą stanowiły nadwyżkę przychodów nad kosztami i decyzja o ich przeznaczeniu należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza przygotowuje propozycję uchwały w tej sprawie.

› Pani Teresa Kamińska na prośbę p. Tomasza Wiśniewskiego przedstawiła informację nt. zaległości w opłatach mieszkańców, a także informację nt. prowadzonych przez Spółdzielnię spraw sądowych.

Na posiedzenie Rady Nadzorczej wrócił p. Jacek Kruk.

› Pan Michał Adamski zgłosił kolejne sprawy:

1. Czyszczenie ławek – sprawa została przyjęta przez Zarząd do realizacji.
2. Krzesła rozkładane na klatkach schodowych (na półpiętrach II i III), szczególnie w budynkach bez wind. Rada Nadzorcza przez akklamację przychyliła się do wniosku p. Adamskiego.

› Innych spraw wniesionych nie było.

Pan Wojciech Kamiński podziękował Zarządowi za udział w posiedzeniu.

Pani Teresa Kamińska i p. Jerzy Brzozowski opuścili zebranie Rady Nadzorczej. Posiedzenie opuściła także p. Anna Wiench. Rada Nadzorcza obradowała w sześciuosobowym składzie.

## Ad 10.

### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.**

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że został przygotowany projekt uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzeń członków Zarządu. Ostatnia podwyżka miała miejsce w styczniu 2019 r.

Podczas dyskusji nad wysokością podwyżek wynagrodzenia Zarządu padły następujące propozycje:

1. Podwyżki w wysokości 5% dotychczasowego wynagrodzenia.
2. Podwyżki w wysokości 7% dotychczasowego wynagrodzenia.
3. Podwyżka w wysokości 700 zł brutto dla Prezesa Zarządu i podwyżka w wysokości 400 zł brutto dla Zastępcy Prezesa.

Za pierwszą propozycją głosował 1 członek Rady Nadzorczej.

Za drugą propozycją głosował 1 członek Rady Nadzorczej.

Za trzecią propozycją głosowało 4 członków Rady Nadzorczej.

Kolejne głosowanie dotyczyło terminu obowiązywania podwyżek.

Zgłoszono wniosek, aby podwyżki wynagrodzeń obowiązywały od 1 stycznia 2022 r.

Za wnioskiem głos oddało 4 członków Rady Nadzorczej.

2 członków Rady Nadzorczej nie wzięło udziału w głosowaniu.

### **W związku z wynikami głosowań Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 4/2022 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w następującym brzmieniu:**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 i pkt. 7 w związku z §32 ust. 5 Statutu postanawia, co następuje:

#### §1

Ustala się od dnia 1 stycznia 2022 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – prezesa Zarządu p. Teresy Kamińskiej w wysokości XXXXX zł brutto.

#### §2

Ustala się od dnia 1 stycznia 2022 r. wynagrodzenie dla członka Zarządu – zastępcy prezesa Zarządu p. Jerzego Brzozowskiego w wysokości XXXXX zł brutto.

#### §3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/2022 stanowi zał. 5 do oryginału protokołu.

## Ad 11.

### **Zakończenie zebrania.**

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 23 marca 2022 r.

Na tym protokół zakończono. Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 5 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 2/2022.
4. Uchwała nr 3/2022.
5. Uchwała nr 4/2022.