

**Protokół nr 3/2024**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 21 marca 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, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał i Rafał Żurkowski. Nieobecna członkini Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres.

Obecny jako osoba zaproszona: zastępca prezesa ds. technicznych 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.

W związku z nieobecnością p. Teresy Kamińskiej z porządku obrad został wykreślony pkt 5.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 2/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 28 lutego 2024 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
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. Sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej i Zarządu.
10. Zakończenie obrad.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 2/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 28 lutego 2024 r.**

**Pan Tomasz Wiśniewski** zgłosił poprawki na piśmie – doprecyzowanie wypowiedzi.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła z poprawkami protokół nr 2/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2024 r.

#### **Ad 4.**

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

**Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński** poinformował, że p. Jacek Kruk kilkakrotnie zwracał uwagę, że występował do Zarządu z prośbą, aby w informacji (przekazywanej przez Zarząd) nt. wykonania planu remontów znalazły się dwie dodatkowe kolumny – procent wykonania robót i poniesione koszty, jednak prośba ta nadal nie jest uwzględniana.

**Na wniosek p. Jacka Kruka Rada Nadzorcza ustaliła, że w przekazywanym Radzie Nadzorczej materiale dot. wykonania planu remontów zostaną dodane dwie kolumny zawierające informacje nt. procentu (%) wykonania robót i faktycznie poniesionych kosztów.**

**Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski** poinformował, że odbyło się godzinne spotkanie z inspektorem nadzoru, na którym przedstawił inspektorowi swój punkt widzenia na temat procedury i wykonania planowanych remontów (jakie materiały, jaka technologia wykonania). Przypomniał, że przedmiotem zebrania było omówienie otrzymanych od zastępcy prezesa dokumentów, czyli: szablonu umowy, SIWZ-u oraz zakresów prac. W chwili obecnej zastępca prezesa rozsyła odpowiednio skorygowane zapytania ofertowe.

**Pan Jacek Kruk** zapytał o świadectwa efektywności energetycznej budynków i uzyskał odpowiedź, że przedstawienie takiego dokumentu jest obowiązkowe. Właściciele domów jednorodzinnych zgłaszając budynek do odbioru muszą przedstawić świadectwo. Spółdzielnia powinna posiadać świadectwa energetyczne dla budynku, a od 2024 r. osoba sprzedająca lub wynajmująca nieruchomość (mieszkanie) musi wykonać takie świadectwo na własny koszt.

#### **Ad 5.**

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

##### **Sprawa dotycząca zużycia ciepła.**

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w sprawie ciepła Spółdzielnia zasięgnęła informacji u osoby zajmującej się m. in. mocą zamówioną. Odbyła się wizja węzłów cieplnych, sprawdzono wartości i czujnik pogodowy. W chwili obecnej pompy wyłączają się przy temperaturze zewnętrznej ok. 13° C. Fachowiec zbadał wymienniki ciepła, wskazania na ciepłomierzach i czujnikach pogodowych, a także ocenił pod względem finansowym zysk Spółdzielni w związku z obniżeniem mocy zamówionej (17-18%). Obecnie za moc zamówioną Spółdzielnia płaci ok. 205 tys. zł rocznie, a po obniżeniu mocy opłaty powinny zmniejszyć się o ok. 40 tys. zł rocznie. Spółdzielnia wystąpiła o obniżenie mocy przed 15 marca br. i w związku z tym różnica w kosztach powinna być widoczna już za drugie półrocze 2024 r. VEOLIA nie ma obowiązku informowania Spółdzielni o tym, ile mocy zostało zużyte – obowiązek obliczenia leży po stronie Spółdzielni (właściciela instalacji). Jest to kolejne wystąpienie Spółdzielni o obniżenie mocy zamówionej – ostatnie było w roku 2018.

Zarząd rozmawiał także nt. strat związanych z ciepłą wodą i centralnym ogrzewaniem. W ocenie specjalisty powodem są duże odległości od węzła do budynku. Zaproponował, aby zastanowić się nad ociepleniem fragmentów instalacji w garażach. Do dostawcy ciepła należą tylko ciepłomierz i element czujnika zmniejszający moc zamówioną. Pozostała część instalacji należy do Spółdzielni. Kolejna propozycja zmniejszenia start ciepła dotyczyła docieplenia rur w szachtach, ale obecnie nie jest to realne, ponieważ było do wykonania na etapie budowy osiedla. Spółdzielnia nie ma jeszcze informacji nt. kosztów docieplenia instalacji w garażach - o wycenę została poproszona firma, która wykonywała ostatni remont. W ocenie specjalisty istniejąca izolacja (pozioma z 2010 roku) biegnąca po sufitach garaży może być niewystarczająca.

Rada Nadzorcza na wniosek p. Tomasza Wiśniewskiego postanowiła, że przed wykonaniem tej pracy (docieplenie instalacji) należy zapytać p. XXXX, czy biorąc pod uwagę stan obecny i zużycie materiałów nie policzyłaby obecnie istniejących strat ciepła, a także ew. strat po wymianie ocieplenia. Spółdzielnia występując z zapytaniem ofertowym do wykonawcy powinna mieć wiedzę, czy wykonana praca będzie miała sens i przyniesie oczekiwany rezultat (rachunek ekonomiczny). Rada Nadzorcza zaleciła, aby informację nt. opłacalności i celowości robót Zarząd przedstawił w terminie do następnego posiedzenia.

Podczas dyskusji nt. ciepła p. **Dariusz Krześniak** poruszył następujące kwestie

- Sprawa regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody
  - 1) Przypomniał, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2023 r. poruszył sprawę zapisu załącznika do regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, który w pkt. 4 stanowi, że: „w przypadkach, które nie zostały powyżej ujęte wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala indywidualnie Zarząd Spółdzielni uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu lub innego pomieszczenia” i proponował, aby Rada Nadzorcza miała nad tym kontrolę poprzez stwierdzenie, że Zarząd ma obowiązek każdorazowo informować Radę Nadzorczą o wszelkiego rodzaju odstępstwach. **W ubiegłym roku Rada Nadzorcza przez aklamację przyjęła ustalenie, że Zarząd będzie każdorazowo informował Radę o wszelkiego rodzaju odstępstwach wynikających z przepisu pkt. 4 załącznika do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Do dzisiaj nie było takiej informacji, a dodatkowo nie ma propozycji zmian w Regulaminie.**
  - 2) Sprawa określenia pułapu dającego prawo do doszacowania zużycia ciepła - obecnie jest to 50%, a zgodnie z zaleceniem wydanym przez p. XXXXX Zarząd proponuje 45%. Sprawa dotyczy grupy osób, które mają bardzo niskie zużycia ciepła w Spółdzielni. Za rok 2023 do rozliczeń – do doszacowania przyjęto medianę zużycia, która wynosiła 0,22 GJ/m<sup>2</sup>, a z regulaminu wynika, że należy przyjąć średnią. **Jest to kolejna kwestia, którą należy doprecyzować w regulaminie.**
  - 3) Sprawa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania -  
W regulaminie pkt “B” ust. 7 pkt 4 znajduje się zapis: „Średnie zużycie energii cieplnej w Spółdzielni oblicza się na podstawie odczytu liczników indywidualnych w GJ, w przedziale od 25% do 180% indywidualnego zużycia, dzieląc przez powierzchnie lokali przyjętych do wyliczeń. **Pan Dariusz Krześniak poprosił o wyjaśnienie, co dokładnie oznacza ten zapis.**
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r.  
§ 9 ust. 1) lit. b) stanowi, że “Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy dla lokalu - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym”.
- Wniosek - Spółdzielnia nie przekazuje mieszkańcom informacji w formie graficznej.**
- Prośba o informację nt. kosztów wykonania analizy – opracowania przez p. XXXXXX

Rada Nadzorcza ustaliła, że po świętach wielkanocnych (15 kwietnia), w sprawach zgłoszonych przez p. D. Krześniaka spotka się komisja techniczna. O terminie posiedzenia zostanie powiadomiony także p. Janusz Wojtal.

## Informacja nt. pozostałych spraw remontowych

- **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w tym tygodniu rozpoczęło się czyszczenie balustrad – czyszczone będą najbardziej skorodowane miejsca; alpinisci obejrzeni kilka mieszkań - balkonów w związku z koniecznością usunięcia płytek odpadających z czoł balkonów – prace będą kontynuowane po świętach; także po świętach będą naprawiane odpadające płytki elewacyjne na terenie osiedla.
- **Pan Dariusz Krześniak** zgłosił wniosek o przygotowanie Regulaminu konserwacji i przeglądów zawierający harmonogram prac koniecznych do wykonania na terenie osiedla przed zimą i po zimie, a także wykaz punktów stałych dot. przeglądów i konserwacji koniecznych do wykonania w związku z obowiązującymi przepisami prawa.

**Rada Nadzorcza na wniosek p. Michała Adamskiego zobowiązała Zarząd do przygotowania w terminie do następnego posiedzenia RN, projektu dokumentu pozwalającego Radzie rozliczyć Zarząd z wykonywanej pracy. Nazwa dokumentu – do uznania Zarządu. Celem takiego dokumentu jest zebranie w jednym miejscu wszystkich działań Zarządu w zakresie konserwacji i przeglądów w jednym miejscu.**

- **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że projekt balustrad schodów zewnętrznych został zlecony projektantowi.

Odnośnie pojawiającej się pleśni na ścianach garażu poinformował, że sytuacja wygląda w ten sposób, iż woda „ciągnięta” jest od dołu budynku. W związku z tym, że na terenie osiedla jest kilka takich punktów do rozwiązania problemu trzeba będzie podejść kompleksowo.

## Ad 6.

### Sprawy wniesione.

**Pani Paulina Marcinkiewicz** poruszyła dwie kwestie dotyczące poprawy komunikacji pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami

- Po raz kolejny bez poinformowania jej jako mieszkanki, czyli bez jej wiedzy, alpinista spuścił się po linie na taras. Stwierdziła, że nie uznaje argumentu, iż Spółdzielnia nie jest w stanie przewidzieć, kiedy będą wykonywane prace i z odpowiednim wyprzedzeniem poinformować o tym mieszkańców. Informacja zawierająca przedział czasowy – 5 dni jest niewystarczająca i należy podawać konkretny dzień.

**W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza stwierdziła, że należy przyjąć zasadę, że jeśli wykonywane roboty remontowe będą wymagały wejścia na taras lub na balkon, mieszkańcy będą o tym informowani – chodzi o podanie bardziej konkretnego terminu wykonywania robót, a nie przedziału czasowego np. kilka dni.**

- Brakuje informacji nt. monitoringu – istnieje obowiązek poinformowania mieszkańców, że teren jest monitorowany.

**Ustalono, że po zakończeniu prac związanych z instalacją monitoringu muszą się pojawić odpowiednie tabliczki z napisem „Teren monitorowany”.**

**Pan Dariusz Krześniak** poinformował, że zgłasza inicjatywę, aby na ścianie powiesić tablicę np. korkową, na której będzie wywieszony wykaz omawianych przez Radę spraw. Wykaz powinien być na bieżąco uzupełniany o nowe tematy, a sprawy załatwione byłyby wykreślane.

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 bieżącymi, sprawami rozliczenia ciepła, a dodatkowo Zarząd ustosunkuje się do wszystkich spraw poruszonych na dzisiejszym zebraniu.

**Ad 8.**

**Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.**

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 25 kwietnia 2024 r. - godz. 17.00.

**Ad 9.**

**Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 21 marca 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.