

**Protokół nr 4/2024**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 25 kwietnia 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, Ewelina Kucińska-Deres, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

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: 10 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 3/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 21 marca 2024 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
5. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym omówienie sprawy ustawienia szlabanu przez SM „Wardom”.
6. Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przeglądów technicznych budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
9. Sprawy wniesione.
10. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej i Zarządu.
13. Zakończenie obrad.

### Ad 3.

#### Przyjęcie protokołu nr 3/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 21 marca 2024 r.

**Pan Dariusz Krześniak** odniósł się do zapisu na str. 3: „Za rok 2023 do rozliczeń – do doszacowana 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.”. Stwierdził, że regulamin mówi o średniej, a nie o medianie i zapytał, czy jest to błąd w wypowiedzi, czy jest to odstępstwo od regulaminu? **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że tak naprawdę nie jest to, ani mediana ani średnia. Opis wyliczeń, po ustaleniu z informatykiem został przekazany Radzie Nadzorczej na piśmie. Jest to średnia z jakiegoś przedziału – średnia kwalifikowana. Ustalono, że w protokole nr 3/2024 zapis pozostanie bez zmian, a w protokole dzisiejszego posiedzenia będzie wyjaśnienie.

**Pan Jerzy Brzozowski** zgłosił poprawkę do zapisu na str. 2. W protokole jest zapis, że obecnie Spółdzielnia płaci 250 tys. zł rocznie za moc zamówioną, a powinno być 205 tys. zł.

Innych uwag nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za”; 2 głosy „wstrzymujące” przyjęła z poprawkami protokół nr 3/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 21 marca 2024 r.

### Ad 4.

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

**Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński** poinformował, że od tego posiedzenia będzie prosił Zarząd o informacje nt. wykonania lub stanu realizacji zaleceń Rady Nadzorczej w poszczególnych sprawach.

Sprawy zgłoszone na posiedzeniu w marcu 2024 r.

##### 1. Sprawa docieplenia instalacji centralnego ogrzewania.

Rada Nadzorcza ustaliła, że Spółdzielnia występując z zapytaniem ofertowym do wykonawcy powinna mieć wiedzę, nt. opłacalności i celowości tych robót i dać odpowiedź na pytanie, czy wykonana praca będzie miała sens i przyniesie oczekiwany rezultat (rachunek ekonomiczny). **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że rozmawiała z p. XXXXX nt. wykonania takiej analizy, ale niestety działanie należy odłożyć na później, ponieważ p. XXXXXa nie dysponuje wolnym czasem. Następnie stwierdziła, że w ocenie Zarządu nie należy spieszyć się z dociepleniem instalacji, ponieważ warto poczekać na efekty podjętych działań tzn. wykonano regulację centralnego ogrzewania – czujek, zmniejszono temperaturę - krzywą grzania, obecnie automatyka daje możliwość zmniejszenia obiegu ciepłej wody w nocy (od 24.00 do 4.00 rano krążenie będzie mniejsze).

##### 2. Sprawa prezentacji zużycia ciepła w formie graficznej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, 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”. Czy Zarząd przygotowuje się do takiej prezentacji rozliczeń? **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że Zarząd nie podjął działań w tym kierunku. Z rozmowy z p. XXXXX wynika wprost, że działanie to jest niecelowe - zgodnie z ustawą ogrzewanie pojedynczego lokalu ma być porównywane z planowaną temperaturą dla obiektu. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że do Rady Nadzorczej powinna należeć decyzja, czy Zarząd (pomimo swojego stanowiska) powinien realizować obowiązujące przepisy prawa. Zaproponował, aby komisja techniczna RN zastanowiła się nad tym

problemem. **Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że temat zostanie przedyskutowany na posiedzeniu komisji, nie mniej osobiście nie uważa, aby w chwili obecnej prezentacja rozliczenia w formie graficznej stanowiła priorytet.

3. Sprawa przygotowania przez Zarząd projektu Regulaminu konserwacji i przeglądów.

Projekt regulaminu został przygotowany i będzie przedmiotem dyskusji na dzisiejszym posiedzeniu.

4. Sprawa sposobu prezentacji informacji dot. wykonania planu remontów.

Informacja przekazywana Radzie Nadzorczej w formie tabeli ma zostać rozszerzona o dwie dodatkowe kolumny zawierające informacje nt. procentu (%) wykonania robót i faktycznie poniesionych kosztów. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że materiał jest w przygotowaniu.

5. Sprawa tablicy.

Na tablicy wywieszany byłby wykaz spraw omawianych przez Radę Nadzorczą. Wykaz ten powinien być na bieżąco uzupełniany o nowe tematy, a sprawy załatwione byłyby wykreślane. **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że nie podjęła w tej sprawie żadnych działań.

**W wyniku dyskusji (na wniosek p. Dariusza Krześniaka) jednogłośnie ustalono, że efektem każdego posiedzenia Rady Nadzorczej będzie lista spraw, które Rada Nadzorcza zleciła do wykonania Zarządowi. Na początku każdego posiedzenia Rady Nadzorczej lista spraw powinna być weryfikowana – stan realizacji spraw. Lista spraw będzie prowadzona w formie elektronicznej i dostępna dla wszystkich członków Rady Nadzorczej.**

**Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski** poinformował, że 15 kwietnia odbyło się zebranie komisji, na którym omawiane były sprawy związane z Regulaminem rozliczania ciepła. Podczas omawiania pkt. 7 komisja będzie wnioskowała o dokonanie zmian w regulaminie. Jako przykład podał zmianę w rozdz. II lit.B pkt 1, gdzie należy wykreślić końcówkę zdania, że minimalny koszt zmienny zużycia ciepła określony na podstawie art. 7 ust.2 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 z późniejszymi zmianami), ponieważ zapis odnosi się do podzielników ciepła. Najwięcej kontrowersji budziła kwestia, jak wygląda algorytm obliczeń. W regulaminie np. znajduje się zapis, że koszty te służą jako podstawa do dalszych wyliczeń. Komisja chciała mieć pełną wiedzę i dlatego poprosiła Zarząd o wyjaśnienia. Pkt 7 ppkt 4 obecnego regulaminu stanowiący, że 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 jest niezrozumiały i dlatego jest propozycja zmiany. Należy zapisać, że średnie zużycie energii cieplnej w Spółdzielni, o którym mowa w pkt. 3, oblicza się dwuetapowo. W pierwszym etapie suma odczytów wszystkich liczników indywidualnych jest dzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali. W drugim etapie pomija się lokale ze zużyciem poniżej 25% i powyżej 180% średniej wyliczonej w pierwszym etapie. Suma tak skorygowanego zużycia podzielona przez skorygowaną powierzchnię daje w wyniku średnie zużycie energii cieplnej w Spółdzielni.

Pan Tomasz Wiśniewski stwierdził, że zapisy regulaminu muszą być jednoznaczne i zrozumiałe i dlatego zaproponował, że po dzisiejszym posiedzeniu przygotuje zmiany do regulaminu, które zostaną przekazane do wszystkich członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Członkowie Rady, którzy mają propozycje zmian powinni przesłać je w formie elektronicznej (do p. T. Wiśniewskiego). Do dyskusji nt. regulaminu i podjęcia uchwały Rada Nadzorcza powinna wrócić na następnym posiedzeniu.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili sprzeciwu do propozycji p. T. Wiśniewskiego.

**Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres** poinformowała, że komisja oczekuje na przesłanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

#### Ad 5.

##### Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni, w tym omówienie sprawy ustawienia szlabanu przez SM „Wardom”.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Trwają prace nad sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok 2023. Do uzgodnienia pozostały dwie pozycje.
2. Spółdzielnia zamierza zakupić urządzenie do odśnieżania, zmiatania itp. prac, które będzie wykorzystywane do prac porządkowych na terenie Spółdzielni, w tym ulicy Zgrupowania Żmija.
3. Wczoraj został wymieniony piasek w piaskownicach.
4. Pani prezes Kamińska poinformowała, że została zaproszona do Spółdzielni WARDOM w sprawie przywrócenia - ustawienia szlabanu od ul. Zgrupowania Żyrafa. Problem polega na tym, że WARDOM chce kontrolować ilość wydawanych kart i dodatkowo wydawać karty wjazdowe mieszkańcom SM Piaski „D”, ale takie rozwiązanie jest nie do przyjęcia. Karty wydawane mieszkańcom SM Piaski „D” byłyby przyporządkowane tylko do ilości miejsc postojowych w garażach (140 szt.), co oznacza, że użytkownicy miejsc na ulicy nie mieliby możliwości ich otrzymania. WARDOM proponuje także rozważenie wymiany miejsc postojowych na ul. Zgr. Żmija 17A należących do SM Piaski „D” na miejsca należące do SBM WARDOM przy budynku Kochanowskiego 45A.

W wyniku dyskusji ustalono, że propozycje Spółdzielni WARDOM są nie do zaakceptowania przez SM Piaski „D”, która proponuje, aby zachować obecny stan rzeczy. Jeśli SBM WARDOM nie zgodzi się na tę propozycję, zamiast szlabanu będzie mogła zamontować na miejscach postojowych np. zamykane pachotki uniemożliwiające parkowanie nieuprawnionym pojazdom.

#### Ad 6.

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

Pan Jerzy Brzozowski przedstawił następujące informacje:

1. Poręcze przy schodach zewnętrznych – prace są na etapie projektu, który niebawem się skończy (projektantka przekaze projekt po majówce). **Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że z oględzin schodów, w odniesieniu do projektu wynikają takie wnioski, że w ofercie Spółdzielnia poprosi o wycenę wykonania poręczy zarówno ze stali nierdzewnej, jak i ocynkowania - malowania proszkowego.
2. W tym roku (zgodnie z uchwalonym planem remontów) będą przeprowadzone następujące remonty: schody zewnętrzne, tynki wokół schodów, kominki wentylacyjne, tarasy - do Spółdzielni wpłynęły trzy oferty. Ustalono, że komisja techniczna spotka się 7 maja br. o godz. 16.00 w celu otwarcia ofert.
3. Rada Nadzorcza ustaliła, że do harmonogramu prac wykonywanych przez Spółdzielnię po zimie należy dopisać przegląd tarasów.
4. Na ukończeniu są prace związane z monitoringiem. Po zakończeniu prac (po długim weekendzie) zostaną zamontowane tabliczki informujące, że teren jest monitorowany.
5. W ramach napraw bieżących dokonano przeglądu ławek i sprzętu na placach zabaw. Uzupełniane są płytki elewacyjne na cokółkach budynków. Zakupiono nowe leżaki.
6. Przy zejściu do garażu (trzecia klatka po lewej stronie) pojawił się grzyb - ściana została pomalowana preparatem grzybobójczym.
7. Spółdzielnia wystąpiła o odszkodowanie od MPWiK za awarie na ul. Zgrupowania Żmija. Sąd wyznaczył kolejnego biegłego, ponieważ MPWiK nie zgodziło się z wyceną pierwszego biegłego.
8. **Pan Janusz Targowski** poruszył następujące tematy:

- Zapytał, czy mieszkańcy, którzy przeprowadzają remonty w swoich mieszkaniach składają w Spółdzielni projekt remontu, ponieważ istnieje obawa, że bez zgody Zarządu mogą wyburzać ściany konstrukcyjne. **Pani Teresa Kamińska** w odpowiedzi poinformowała, że wszystkie duże remonty są zgłaszane.
- Zapytał także, jak można rozwiązać problem wjazdu na teren Spółdzielni przez dostawców i kurierów, którzy jeżdżą z dużą szybkością? zaproponował, aby ustawić tablicę informacyjną ograniczającą prędkość na zamkniętym terenie. **Pan Jerzy Brzozowski** stwierdził, że na bramie wjazdowej jest znak ograniczający prędkość do 5 km/h, ale dodatkowo ochrona może zwracać uwagę na konieczność ograniczenia prędkości.

#### **Ad 7.**

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

Punkt został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

#### **Ad 8.**

##### **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przeglądów technicznych budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że zgodnie z zaleceniem na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej został przygotowany projekt regulaminu przeprowadzania przeglądów. Załącznikami do tego regulaminu jest wykaz czynności wykonywanych przez Zarząd w ramach przeglądów przed zimą i po zimie.

Podczas dyskusji nad projektem Rada Nadzorcza zgłosiła uzupełnienie do załącznika nr 2 (po zimie) poprzez dopisanie, że jako poz. 17 będzie wykonywany przegląd tarasów.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” podjęła uchwałę nr 1/2024 w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przeglądów technicznych budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

Uchwała nr 1 stanowi zał. nr 3 do protokołu.

#### **Ad 9.**

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

- **Pan Tomasz Wiśniewski** poprosił o rozeznanie kosztów malowania balustrad i ogrodzenia – prace powinny zostać wykonane w 2025 r.
- **Pan Janusz Wojtal** poinformował, że przeanalizował kwestię mocy zamówionej i z analizy tej wynika, że Spółdzielnia może rocznie zaoszczędzić nawet 100 tys. zł. W zimie zapotrzebowanie na ciepło jest większe niż latem. Dodatkowo powinien być „zapas mocy”. Spółdzielnia ma prawo dwa razy w roku zmienić zapotrzebowanie na moc zamówioną (zimą byłaby większa, a latem mniejsza). Do analizy przyjęto zużycie w GJ z dwunastu lat, a wynika z niej, że Spółdzielnia potrzebuje mocy na poziomie 1 MW, a w miesiącach zimowych zamawia 1,5 MW. Zapas ten obowiązuje także latem, kiedy zapotrzebowanie wynosi ok. 0,5 MW.  
**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że moc zamówiona może być zmieniana raz w roku, wniosek można złożyć do końca marca.
- Innych spraw wniesionych nie było.

**Ad 10.**

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

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się sprawami bieżącymi, Walnym Zgromadzeniem, sprawozdaniem finansowym, Regulaminem rozliczenia ciepła, przyjęciem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

**Ad 11.**

**Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.**

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 23 maja 2024 r. - godz. 17.00.

**Ad 12.**

**Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 25 kwietnia 2024 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 1/2024.