

**Protokół nr 5/2024**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 23 maja 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: 6 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 4/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 25 kwietnia 2024 r.
4. Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2023 r. Rekomendacja komisji rewizyjnej dot. przyjęcia sprawozdania.
5. Omówienie sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2023 r.
6. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
7. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
8. Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.
10. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 r.
11. Sprawy wniesione.
12. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
13. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
14. Sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej i Zarządu i ew. podjęcie stosownych uchwał.
15. Zakończenie obrad.

### Ad 3.

#### **Przyjęcie protokołu nr 4/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 25 kwietnia 2024 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 4/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 kwietnia 2024 r.

### Ad 4.

#### **Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2023 r. Rekomendacja komisji rewizyjnej dot. przyjęcia sprawozdania.**

Pani **Teresa Kamińska** poinformowała, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” za 2023 rok obejmuje: wprowadzenie, bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 38 949 521,79 zł, rachunek zysków i strat w układzie porównawczym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto w kwocie 94 265,22 zł oraz nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 144 435,78 zł, a także dodatkowe informacje i objaśnienia.

Następnie szczegółowo omówiła m. in. takie pozycje sprawozdania finansowego, jak: aktywa - należności krótkoterminowe, zaległości w opłatach eksploatacyjnych, krótkoterminowe należności międzyokresowe; pasywa – fundusze spółdzielni, pozostałe rezerwy, zobowiązania z tytułu dostaw i usług; rachunek zysków i strat; koszty działalności spółdzielni, należności i zobowiązania.

**Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres** stwierdziła, że był to bardzo trudny rok dla Spółdzielni, ponieważ był utrudniony kontakt z poprzednią firmą, były dwie firmy księgowe i dwa systemy, co oznacza, że należało spajać informacje. Poinformowała, że w trakcie przeglądania sprawozdania finansowego natrafiła na kilka pozycji, które wzbudziły jej wątpliwości i dlatego zadała pytania, a następnie poprosiła o wyjaśnienia. Obecna księgowa udzieliła odpowiedzi na prawie wszystkie pytania, a w dwóch kwestiach zobowiązała się do udzielenia odpowiedzi w roku bieżącym. Wątpliwości dotyczyły m.in.:

- 1) rezerwy z lat ubiegłych wpisanej w bilansie na kwotę 1 717 zł,
- 2) pozycji z rachunku zysków i strat „wartość sprzedanych towarów i materiałów” z opłat eksploatacyjnych – w roku bieżącym jest to kwota 3 800 000 zł, a w roku 2022 była to kwota 233 000 zł (*wyjaśnienie księgowej – „w roku sprawozdawczym kwota ta obejmuje koszty przypadające na członków i właścicieli lokali, wobec których stosujemy rachunek kosztów. Nie znam odpowiedzi na wielkość z roku 2022”*) – Rada Nadzorcza poprosiła, aby przedstawicielka firmy księgowej była przygotowana na wyjaśnienie tej kwestii podczas Walnego Zgromadzenia,
- 3) drobne wątpliwości dotyczyły należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 54 000 zł, a dot. zobowiązań wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 372 000 zł (*faktury wystawione m. in. przez dostawców mediów pod koniec roku i zapłacone w roku następnym*), nadwyżek w opłatach eksploatacyjnych w kwocie 264 000 zł (*nadpłaty z tytułu eksploatacji plus nie rozliczone media*), zobowiązań wobec pozostałych jednostek – inne w kwocie 94 000 zł (wpłacone kaucje).

Pani Kucińska-Deres poinformowała także, że prosiła o wygenerowanie bardziej szczegółowego wykazu kosztów działalności operacyjnej i pozostałych kosztów działalności – materiał zostanie przekazany po przygotowaniu pełnego rozliczenia roku 2023. Podsumowując stwierdziła, że w porównaniu z rokiem ubiegłym może martwić fakt, że Spółdzielnia uzyskała wyniki na minusie, ale pomimo to sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Zwróciła uwagę, że sporządzając sprawozdanie finansowe należałoby korzystać z wzorów publikowanych przez Ministerstwo finansów (*numeracja*). Poinformowała, że pomimo, iż pewne kwestie należy jeszcze wyjaśnić, rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie tego sprawozdania i wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

**Pan Dariusz Krześniak (członek komisji rewizyjnej)** stwierdził, że jego podejście do wyników jest cyt.: „od ogólności do szczegółu” i jeżeli w całości jest plus, to przestaje się martwić. Aby wiedzieć więcej zagłębia się w szczegóły, ale ze spokojem. W sytuacji, która miała miejsce w roku ubiegłym, czyli inflacja, zamieszania rynkowe, element organizacyjny – zmiana firmy księgowej, to minusy wynikające z różnicy pomiędzy stanem faktycznym a planowanym nie są tak bardzo duże i poziom planowania przy takich zawirowaniach i niepewnościach zewnętrznych nie był zły. Zadaniem dla Rady Nadzorczej na rok 2024 i 2025 jest konieczność uporządkowania współpracy z obecną firmą księgową i zastanowienie się nad celowością otrzymywania dokumentów finansowych w układzie kwartalnym.

Komisja rewizyjna zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za”; 2 głosy „wstrzymujące” przyjęła sprawozdanie finansowe SM Piaski „D” za rok 2023.

#### **Ad 5.**

##### **Omówienie sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2023 r.**

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że zysk bilansowy netto wynosi 94 265,22 zł. W bieżącym roku kwota zysku została przeznaczona przez Walne Zgromadzenie na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych w roku 2023.

**Pan Tomasz Wiśniewski** zgłosił wniosek, aby zysk za rok 2023 przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego, a **p. Rafał Żurkowski** zgłosił wniosek, aby kwotę tę przeznaczyć na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych dla członków Spółdzielni w roku 2024.

Przeznaczenie zysku na zasilenie funduszu remontowego – głosowanie: 5 głosów „za”; 3 głosy „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący”.

W związku z wynikiem głosowania wniosek p. R. Żurkowskiego nie został poddany pod głosowanie.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku za rok 2023 z przeznaczeniem na fundusz remontowy Spółdzielni.

Jednocześnie Rada Nadzorcza stwierdziła, że przyjęta rekomendacja nie zamyka Zarządowi Spółdzielni możliwości przygotowania projektu uchwały w dwóch wariantach i pozostawienia wyboru członkom Spółdzielni podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **Ad 6.**

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

**Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński** poinformował, że w okresie pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej odbyło się spotkanie Zarządu i Rady Nadzorczej (*komisji technicznej*) w sprawie otwarcia ofert nadesłanych przez firmy – wykonawców remontu tarasów, schodów i kominków wentylacyjnych w garażach. Zarząd wysłał zapytania ofertowe do czterech firm – wpłynęły trzy oferty. Po przejrzeniu ofert został wyłoniony jeden z oferentów, który zaoferował najkorzystniejsze warunki finansowe, a dodatkowo Zarząd współpracował z tym wykonawcą i współpraca ta układała się dobrze. Zarząd został zobowiązany do wystąpienia do firmy o przedłużenie gwarancji, jednak pomimo tego, że firma nie zmieniła stanowiska w sprawie gwarancji i ceny umowa została podpisana i prace rozpoczną się w czerwcu.

**Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski** poinformował, że uczestniczący w wyborze wykonawcy remontów członkowie komisji technicznej, biorąc pod uwagę opinię współpracującego ze spółdzielnią inspektora nadzoru, a także opinię doświadczonego w tym zakresie rzeczoznawcy – biegłego sądowego zarekomendowali sposób wykonania remontu tarasów przy użyciu dobrej klasy papy termozgrzewalnej z włóknem szklanym.

**Pan T. Wiśniewski** poinformował także, że od zastępcy prezesa otrzymał projekt dot. balustrad schodów i jego zdaniem znalazł w nim rzecz zaproponowaną przez p. architekt, ale absolutnie niepotrzebną, czyli rodzaj materiału, z którego mają być wykonane balustrady. Stwierdził, że zasięgał w tej sprawie opinii u wykonawcy zajmującego się tego typu pracami i na podstawie tej opinii, jego zdaniem proponowany materiał, czyli stal kwasoodporna, która jest znacznie, nawet dwukrotnie gorsza od stali nierdzewnej będzie stanowiła niepotrzebny wydatek. W projekcie stal kwasoodporną należy zastąpić stalą nierdzewną.

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w rozmowie z architektem, a także przygotowując SIWZ Zarząd rekomendował przyjęcie stali nierdzewnej (304) jako materiału do wykonania balustrad.

**Pan Wiśniewski** poinformował, że komisja techniczna podczas rekonesansu osiedla stwierdziła, że ogrodzenia i stare balustrady są w bardzo złym stanie - wymagają malowania i prace te należałoby wykonać w przyszłym roku. W związku z tym ponowił prośbę o przygotowanie informacji nt. kosztów tych prac.

#### **Ad 7.**

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

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że wraca sprawa przywrócenia - ustawienia szlabanu od ul. Zgrupowania Żyrafa przez Spółdzielnię WARDOM. Po uzyskaniu informacji, że SM Piaski „D” nie wyraża zgody na przedstawione propozycje WARDOM zaproponował nowe rozwiązania tzn. wjechać i wyjechać będzie mógł każdy mieszkaniec SM Piaski „D”, a na teren nie będą wpuszczani tylko ci, którzy będą stali na parkingu całą noc – system jest przystosowany do tego, aby „wyłapywać” takie pojazdy. Każda osoba, która będzie posiadała kartę wjazdową nie będzie miała żadnego problemu z przejazdem przez teren SM WARDOM.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza przez aklamację negatywnie zaopiniowała propozycję SM WARDOM stwierdzając, że jest to rozwiązanie niekorzystne i będzie stanowiło duże utrudnienie dla mieszkańców Spółdzielni.

#### **Ad 8.**

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

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił następujące informacje:

1. Wysłano zapytania ofertowe do 10 firm na wykonanie balustrad schodów zewnętrznych – termin zbierania ofert upływa w połowie przyszłego tygodnia.
2. Zakończono prace związane z monitoringiem osiedlowym i oprócz czterech kamer kontrolujących ulice przybyło piętnaście nowych miejsc. Podgląd monitoringu odbywa się na osobnym monitorze, istnieje możliwość nagrywania i przechowywania danych ok. miesiąca. Wykonawca monitoringu zobowiązał się do niezwłocznego dostarczenia tabliczek informujących, że teren jest monitorowany.
3. Zgodnie z wnioskiem zgłoszonym na poprzednim posiedzeniu dot. rozwiązania problemu wjazdu na teren Spółdzielni przez dostawców i kurierów, zostały zamówione tablice informacyjne ograniczające prędkość na zamkniętym terenie.
4. Dokonano napraw w miejscach, w których zapadła się opaska wokół budynku. Wykonywane są prace związane z naprawą elewacji (*siłami własnymi*).

#### **Ad 9.**

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

Zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni

Mieszkańców Piaski „D” były referowane przez przewodniczącego komisji technicznej **p. Tomasza Wiśniewskiego**, który poinformował, że główne wątpliwości dotyczyły sposobu rozliczania - określone zapisy Regulaminu były niezrozumiałe. Nad poprawkami do regulaminu pracowało kilku członków Rady Nadzorczej.

Propozycje poprawek są następujące:

Pkt II – Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania / B – rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali

Pkt 1 – propozycja wykreślenia zapisu na końcu 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).

Pkt 7.1) – propozycja, aby zapis otrzymał brzmienie, że koszty zmienne wylicza się w oparciu o sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w Spółdzielni, skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących LAF i cenę 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną, według cen dostawcy ciepła obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego. Koszty te służą jako podstawa do dalszych wyliczeń i zostaną powiększone o koszt ogrzania powierzchni wspólnych, strat ciepła przy przepływie.

Pkt 7.3) – propozycja, aby zapis otrzymał brzmienie, że dla lokali wykazujących mniejsze zużycie energii cieplnej niż 60% średniego zużycia w Spółdzielni w roku, którego dotyczy rozliczenie, przyjmuje się minimalne zużycie na poziomie 60% średniego zużycia w Spółdzielni w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dla lokali wykazujących zużycie energii cieplnej większe niż 60% średniego zużycia w Spółdzielni przyjmuje się zużycie zgodne ze wskazaniami urządzenia pomiarowego.

Pkt 7.4) – propozycja, aby zapis otrzymał brzmienie, 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.

Po dyskusji **p. Tomasz Wiśniewski** poddał pod głosowanie propozycję poprawki w pkt. 7.3).

Głosowanie: 6 głosów „za”; 1 głos „przeciw”; 3 głosy „wstrzymujące”.

Pozostałe propozycje zmian przedstawione przez p. T. Wiśniewskiego nie budziły wątpliwości członków Rady Nadzorczej i w związku z tym nie były głosowane.

Dodatkowo ustalono, że zostaną zweryfikowane i poprawione podstawy prawne obowiązującego Regulaminu, a także, że zostanie ujednoczony zapis dot. współczynników korygujących.

W związku z tym, że w czasie dyskusji **p. Janusz Wojtal** i **p. Rafał Żurkowski** zgłosili dodatkowe poprawki do obowiązującego Regulaminu, Rada ustaliła, że do sprawy zmian w Regulaminie wróci na jednym z następnych posiedzeń Rady Nadzorczej.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za”; 1 głos „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” podjęła uchwałę nr 2/2024 w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkańców Piaski „D” w następującym brzmieniu:

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

§1 Uchwała zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkańców Piaski „D”. Tekst jednolity Regulaminu po zmianach stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 2/2024 stanowi **zał. nr 3** do protokołu.

#### Ad 10.

##### **Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 r.**

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że zostało przygotowane sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 r.

Poprawki – uzupełnienia do sprawozdania zgłosili **p. Tomasz Wiśniewski** (*uzupełnienie zapisu dot. fotowoltaiki*), **p. Dariusz Krześniak** (*literówka zmieniająca sens zapisu*) i **p. Wojciech Kamiński** (*wykreślić wnioski – Rada Nadzorcza będzie przedstawiła opinię w poszczególnych punktach porządku obrad Walnego Zgromadzenia*).

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 9 głosów „za”; 1 głos „wstrzymujący” przyjęła z poprawkami sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od czerwca 2023 r. do maja 2024 r. i upoważniła przewodniczego Rady do prezentacji tego sprawozdania na Walnym Zgromadzeniu.

#### Ad 11.

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

- **Pan Dariusz Krześniak** podziękował za stworzenie Tablicy – listy spraw omawianych przez Radę Nadzorczą. **Pan Michał Adamski** zwrócił uwagę, że brakuje dwóch zgłoszonych spraw, tj. uzupełnienie ziemi i sianie trawy oraz areacja trawników.
- **Pan Michał Adamski** poinformował, że zgłaszał do Zarządu wniosek o weryfikację – w formie ankiety, czy mieszkańcy chcą mieć dostęp do gniazdek elektrycznych w garażu. **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia nie ma uprawnień do sprzedaży prądu.
- Innych spraw wniesionych nie było.

#### Ad 12.

##### **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 13.

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

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia po wakacjach (25 – 26 września 2024 r.). Jeżeli w czasie wakacji zaistnieje konieczność zwołania zebrania może się ono odbyć w trybie zbierania podpisów na piśmie.

#### Ad 14.

##### **Sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej i Zarządu i ew. podjęcie stosownych uchwał.**

Ten punkt porządku obrad był omawiany w gronie członków Rady Nadzorczej – dyskusja i głosowanie nad projektem uchwały nie były nagrywane i protokołowane.

Po dyskusji **przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński** przekazał (*do protokołu*), że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 3/2024 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

**Ad 15.**

**Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 23 maja 2024 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 4 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.
3. Uchwała nr 2/2024.
4. Uchwała nr 3/2024.