

Protokół nr 7/2024
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 25 września 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: Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Ewelina Kucińska-Deres, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecni członkowie Rady Nadzorczej: Michał Adamski i Dariusz Krześniak.

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

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów: nr 5/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 23 maja 2024 r. i nr 6/2024 r. posiedzenia plenarnego w dniu 9 lipca 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. Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za pierwsze półrocze 2024 r.
8. Sprawy wniesione.
9. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
10. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołów: nr 5/2024 posiedzenia plenarnego w dniu 23 maja 2024 r. i nr 6/2024 r. posiedzenia plenarnego w dniu 9 lipca 2024 r.

Protokół nr 5/2024 z 23 maja 2024 r.

Pan Tomasz Wiśniewski zgłosił poprawkę do swojej wypowiedzi na str. 4 protokołu. Poinformował, że jego zastrzeżenia, co do materiału balustrad były takie, że p. architekt zaproponowała stal kwasoodporną, która jest znacznie, nawet dwukrotnie droższa od stali nierdzewnej. Wniosek był taki, aby w projekcie zastąpić stal kwasoodporną stalą nierdzewną.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła z poprawką protokół nr 5/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23 maja 2024 r.

Protokół nr 6/2024 z 9 lipca 2024 r.

Uwag do protokołu nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 6 głosów „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym” przyjęła bez uwag protokół nr 6/2024 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 9 lipca 2024 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Przewodniczący RN p. Wojciech Kamiński poinformował, że w okresie wakacji nie wpłynęło żadne pismo od członków Spółdzielni, które wymagałoby interwencji Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres poinformowała, że w sierpniu w obecności p. Prezes odbyła spotkanie z członkiem Spółdzielni, który kwestionował rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. Wyliczenia Spółdzielni znacząco różniły się od wyliczeń, które przyniósł na spotkanie mieszkaniec. Pomimo tego, że nie do końca udało się przekonać mieszkańca, iż sposób wyliczenia Spółdzielni jest poprawny, to zadeklarował spłatę zadłużenia, informując, że będzie płacił wyższy czynsz (*dopłata - kilka tysięcy złotych*). Niedopłata powstała w związku z błędnymi odczytami liczników, a także w związku z tym, że mieszkaniec mając zlecenie stałe, co miesiąc wnosił niższe zaliczki.

Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski poinformował, że przez okres letni przyglądał się prowadzonym robotom remontowym. Potwierdził, że wykonawca remontu tarasów jest znakomity i bardzo starannie wykonał zleczone prace. Zostały także wykonane balustrady i kominki wentylacyjne w garażach.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła następujące informacje:

1. Wzrosła cena zimnej wody – 30% i od sierpnia br. jest to kwota ok. 13 zł/m³. Jednak w związku z tym, że od października br. o 25 zł miesięcznie obniży się opłata za wywóz nieczystości, Zarząd zdecydował, że podwyżka opłat eksploatacyjnych nastąpi dopiero od 1 października.
2. Firma świadcząca dla Spółdzielni usługi księgowe wystąpiła o podwyżkę wynagrodzenia do kwoty 6 000 zł brutto miesięcznie. W obecnej sytuacji jakiegokolwiek negocjacje nie są możliwe, ponieważ kolejna zmiana firmy przed zakończeniem roku kalendarzowego oznaczałaby dla Spółdzielni bardzo duże kłopoty organizacyjne. Jeśli okaże się, że poszukiwania tańszej firmy nie przyniosą rezultatów, to Spółdzielnia będzie zmuszona kontynuować współpracę ponosząc wyższe koszty.
3. W sprawie zgłoszonej przez Spółdzielnię do prokuratury przeciwko pierwszemu wykonawcy schodów zewnętrznych jest wyrok drugiej instancji, który utrzymuje w mocy postanowienie

w pierwszej instancji dot. odrzucenia wniosku Spółdzielni o skierowanie sprawy do prokuratury. Jednak w związku z tym, że działanie Spółdzielni odbywało się dwutorowo i został złożony także wniosek do sądu należy mieć nadzieję, że w tym przypadku sprawa zostanie rozstrzygnięta pozytywnie.

4. Wpłynęła propozycja od firmy dot. zainstalowania na terenie Spółdzielni ładowarki do samochodów elektrycznych. Byłaby to działalność komercyjna, Spółdzielnia otrzymywałaby pieniądze z tytułu dzierżawy terenu pod urządzenie, a dodatkowo mieszkańcy mieliby łatwiejszy dostęp do ładowarki. Wszystkie sprawy techniczne, w tym konserwacja byłyby po stronie firmy. Zarząd widzi możliwość instalacji ładowarki u wylotu ul. Niedzielskiego – za szlabanem. Jest to teren, na którym obecnie parkują dwa samochody. W związku z tym, że firma proponuje spotkanie, Zarząd poprosi o szczegóły dot. warunków proponowanej umowy i zasad działania.
5. W sprawie konfliktu sądowego z MPWiK dot. zniszczenia jezdni na ul. Zgrupowania Żmija (*naprawy awarii*) został powołany drugi biegły sądowy, który sporządził opinię. Opinia została przez Spółdzielnię odrzucona i wróciła do biegłego celem jej poprawienia.
6. Do Spółdzielni wpłynęła ustna skarga od mieszkańców dot. wywieszek na klatkach schodowych informujących o niemożności wyprowadzania psów na trawniki i obowiązku sprzątania po czworonogach. Rozmowa z mieszkankami była bardzo nieprzyjemna, ponieważ Panie uważają, że skoro płacą za utrzymanie terenu, nie mają dzieci, to mają prawo korzystać z tego terenu i wyprowadzać na trawę psy, tym bardziej, że sprzątają po swoich pupilach. Poprzez ten zakaz Spółdzielnia stygmatyzuje mieszkańców. Pomimo żądania usunięcia wywieszek z tablic informacyjnych Spółdzielnia uznała, że informacje na klatkach schodowych powinny pozostać.
W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza zdecydowaną większością głosów uznała za słuszną decyzję Zarządu o pozostawieniu informacji w tej sprawie na tablicach ogłoszeniowych.
7. Monitoring osiedla okazał się przydatny, ponieważ kamery zarejestrowały obraz, na którym jeden z mieszkańców o godz. 24.03 przywłaszcza sobie wąż ogrodowy służący do podlewania zieleni na terenie Spółdzielni. Mieszkaniec został zidentyfikowany i na piśmie poproszony o zwrot pożyczonego węża. Po otrzymaniu pisma mieszkaniec przeprosił, powiedział, że zapomniał poinformować Spółdzielnię i zwrócił wąż. Być może działający monitoring pozwoli także na wyeliminowanie kradzieży kwiatów i leżaków. Kradzieże rowerów zostały zarejestrowane, ale niestety nie było możliwości identyfikacji złodziei.
8. Zadłużenia czynszowe mieszkańców znacznie się zmniejszyły i jest to kwota ok. siedem tysięcy złotych.
9. Coraz więcej mieszkańców Spółdzielni zostawia samochody na miejscach parkingowych przeznaczonych dla gości. Zarząd koresponduje z dwoma osobami w sprawie konieczności płacenia za bezumowne korzystanie z tych miejsc. Do sprawy został włączony prawnik, a stanowisko Zarządu jest takie, że jeśli nie uda się wyegzekwować należności sprawy zostaną skierowane na drogę postępowania sądowego.
10. Do Spółdzielni wpłynęło pismo informujące, że Spółdzielnia WARDOM planuje zamknąć szlabanami ul. Zgrupowania Żyrafa od strony ul. Kochanowskiego. Działania wychodzące naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców są tym bardziej uzasadnione, że ulica Kochanowskiego ma zostać w najbliższym czasie włączona do strefy płatnego parkowania, co spowoduje zajmowanie miejsc postojowych na terenie osiedla przez osoby nie będące mieszkańcami zasobów SM WARDOM. W związku z tym, że ulica Zgrupowania AK Żyrafa stanowi najdogodniejszy dojazd do garażu podziemnego budynków SM Piaski „D” WARDOM proponuje wydanie kart otwierających szlabany dla wszystkich użytkowników tych garaży. Wyjazd z osiedla nie wymaga posiadania takiej karty, ponieważ szlaban otwiera się po najechaniu na pętlę indukcyjną. Otwarcie szlabanu dla dostawców, kurierów i taksówek będzie zapewniać, tak jak w przypadku zasobów SM WARDOM obsługa centrum monitoringu za pośrednictwem wideo domofonów. W celu omówienia szczegółowych zasad funkcjonowania systemu wjazdu i wyjazdu, SM WARDOM

zapropowała bezpośrednie spotkanie w dogodnym dla Spółdzielni terminie. WARDOM liczy na zrozumienie, pozytywne stanowisko, ponieważ SM Piaski „D” w trosce o dobro własnych mieszkańców, chcąc zapewnić im miejsca postojowe zamknęła ul. Zgrupowania Żmija AK pomiędzy Galla Anonima a Zgrupowania Żmija Żyrafa.

W wyniku dyskusji Rada Nadzorcza ustaliła, że Zarząd może rozmawiać z WARDOMEM nt. szlabanów, ale powinien przedstawić stanowisko, że SM Piaski „D” wyraża zgodę na montaż, ale pod warunkiem, że nie będą narzucone żadne ograniczenia ilościowe – każdy mieszkaniec SM Piaski „D” posiadający samochód powinien posiadać kartę i móc wjechać na teren Spółdzielni i z niego wyjechać.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że zakończono wszystkie duże prace remontowe zaplanowane na rok 2024 r. Wykonanie planu remontów uwzględniające uchwaloną przez Radę Nadzorczą korektę wg stanu na 31 sierpnia 2024 r. (w zł i procentowo) stanowi **zał. nr 3** do protokołu.

Rada Nadzorcza przeanalizowała i omówiła przedstawiony przez Zarząd materiał. Podczas dyskusji zwrócono uwagę, że w pkt. 5 należy wykreślić zapis dot. wykonanych prac, a pozostawić zapis, że jest to projekt wymiany balustrad schodów zewnętrznych – w chwili obecnej zapis zamieszczony w kolumnie pn. „Informacje dodatkowe” stanowi dezinformację.

Pan Tomasz Wiśniewski zwrócił uwagę, że w związku z tym, iż prace związane z remontem tarasów zostały przesunięte na rok 2025, w listopadzie należałoby dokonać przeglądu wszystkich tarasów. Ustalono, że komisja techniczna spotka się 24 października br. o godz. 16.00.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że przed kolejnym posiedzeniem Rady Nadzorczej zostanie przesłany projekt Regulaminu monitoringu wizyjnego, który Rada Nadzorcza powinna uchwalić. Poruszyła także sprawę wymiany dźwigów stwierdzając, że należy zastanowić się nad utworzeniem funduszu na ten cel i gromadzić środki – wymiana powinna być finansowana przez użytkowników dźwigów, a nie przez Spółdzielnię.

Ad 7.

Omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za pierwsze półrocze 2024 r.

Pani Teresa Kamińska przedstawiła informację nt. wykonania planu gospodarczo-finansowego za pierwsze półrocze br. – **zał. nr 4** do protokołu.

Pytań do przedstawionego materiału nie było.

Ad 8.

Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Ad 9.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajmie się sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni oraz uchwaleniem Regulaminu monitoringu wizyjnego.

Ad 10.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia: 24 października 2024 r. godz. 17.00.

Ad 11.

Zakończenie obrad.

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 25 września 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. Wykonanie planu remontów.
4. Wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2024 r.