

Protokół nr 10/2023
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 27 grudnia 2023 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: Ewelina Kucińska-Deres, Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał i Rafał Żurkowski.
Nieobecna członkini Rady Nadzorczej: Paulina Marcinkiewicz.

Obecne osoby zaproszone: Zarząd Spółdzielni - 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.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła następujący porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 9/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 23 listopada 2023 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 i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2024.
8. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2024 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych.
9. Sprawy wniesione.
10. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
11. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Zakończenie obrad.

Ad 3.

Przyjęcie protokołu nr 9/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 23 listopada 2023 r.

Poprawki do protokołu zgłosili p. Tomasz Wiśniewski – dot. Ad 6 pkt 4 i p. Jacek Kruk – dot. Ad 5 pkt 2

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła z poprawkami protokół nr 9/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23 listopada 2023 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Pan Wojciech Kamiński poinformował, że ma wiedzę, iż Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała dotacje od państwa i Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości XXX tys. zł i XXX mln zł do montażu instalacji fotowoltaicznej (dot. osiedla Żoliborz III) i zapytał, czy Zarząd rozważał skorzystanie z podobnej ścieżki dofinansowania? **Pani Teresa Kamińska** zwróciła uwagę, że Zarząd ma wiedzę nt. możliwości i sposobu skorzystania z dofinansowania, ale najpierw musi znać stanowisko Rady Nadzorczej, czy Spółdzielnia w ogóle będzie wykonywała tego typu prace.

Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski stwierdził, że plan remontów praktycznie został wykonany i może cieszyć fakt, że udało się znaleźć wykonawcę remontu schodów zewnętrznych, ale obecny rok pokazał pewne pozycje, które Spółdzielnia powinna przewidzieć w wieloletnim planie remontów np. remont 3 – 4 tarasów rocznie i naprawa czół balkonów.

Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres stwierdziła, że z podsumowaniem i oceną działalności Spółdzielni pod względem finansowym należy poczekać do momentu uzyskania pełnej informacji tzn. wykonania przychodów i kosztów za cały rok 2023.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że na kontach bankowych Spółdzielni zgromadzono środki w wysokości XXXXX zł i XXXXX zł (rachunek bieżący). Natomiast w sprawie dotyczącej wystąpienia członka Spółdzielni o umorzenie odsetek, w listopadzie br. Rada Nadzorcza postanowiła umorzyć 50% kwoty należnych odsetek, a pozostałe 50% rozłożyć na 12 miesięcznych rat. Członek zadeklarował spłatę w trzech ratach.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski przekazał następujące informacje:

1. W związku ze sprzyjającymi warunkami pogodowymi wykonywane są prace związane z remontem balkonów (czoła balkonów).
2. Planowana jest kontynuacja prac związanych z remontem schodów zewnętrznych.
3. W sprawie wykonania instalacji monitoringu osiedla miało miejsce spotkanie z udziałem przedstawiciela wykonawcy, p. Michała Adamskiego i Zarządu, na którym zapadły ustalenia związane z wyborem kamer, usytuowania kamer, miejsc montażu masztów. Z przesłanej przez wykonawcę wyceny wynika, że kwota przedsięwzięcia wzrosła do XXX tys. zł, przy czym część tej kwoty przechodzi na rok 2024 (w planie na rok 2023 przeznaczono na ten cel kwotę XXXX tys. zł, a pierwsza wycena to kwota XXX tys. zł).

Pan Michał Adamski poinformował, że zgodnie z informacją prezesa został wykonany przegląd, ustalono faktyczne miejsca montażu kamer i wybrano kamery. Stwierdził, że jego zdaniem powinien być to pierwszy krok do dokonania wyceny i nie byłoby zaskoczenia, że należy dopłacić XXX tys. zł. Firma jest przekonana, że otrzyma zlecenie i zrobiła nową wycenę na kwotę plus XXX tys. zł w stosunku do wyceny pierwotnej. Do Rady Nadzorczej należy decyzja, czy kwota jest właściwa i czy należy zlecać pracę tej właśnie firmie. Stwierdził, że w jego ocenie przygotowanie tego przetargu było złe, ponieważ najpierw należało umówić spotkanie z nim lub z komisją

techniczną, ustalić lokalizację i parametry kamer, a dopiero potem ustalać warunki przetargu – zapytania ofertowe. **Pan Jerzy Brzozowski** zwrócił uwagę, że jego zdaniem wycena nie jest zawyżona, ponieważ zdecydowanie zwiększył się zakres robót oraz ilość kamer a dodatkowo firma w ramach zawartej umowy wykonała już część prac. **Pani Teresa Kamińska** dodała, że w zaistniałej sytuacji są tylko dwa rozwiązania tzn. albo zgodzić się na nową wycenę firmy w związku z zwiększeniem zakresu robót, albo wybrana firma kończy pracę zgodnie z podpisaną umową, a na pozostałe prace zostanie ogłoszony nowy przetarg. Poproszony o wniosek w tej sprawie **p. Michał Adamski** stwierdził, że nie stawia żadnego konkretnego wniosku, a jedynie zwraca uwagę na niewłaściwe przygotowanie przetargu i konieczność zmian w tym zakresie w przyszłości. Prace związane z monitoringiem powinny być kontynuowane w rozszerzonym zakresie przez wybraną w przetargu firmę.

4. Odpowiadając na pytanie **p. Janusza Targowskiego** dot. terminu zakończenia remontu schodów p. Jerzy Brzozowski poinformował, że same schody mają być zrobione do końca roku – do ułożenia pozostanie kostka. Pan J. Targowski stwierdził, że jego zdaniem warunki atmosferyczne sprzyjały wykonywaniu tych konkretnych robót i nie było powodu, aby prace te wstrzymać. Firma pracowała z przerwami, co skutkuje niedotrzymaniem wynikającego z umowy terminu zakończenia prac. Dodał także, że jego zdaniem nadzór nad tymi robotami jest niewystarczający.

Pan Dariusz Krzeźniak poprosił, aby przyjęć zasadę, że komisja techniczna RN (w ramach zakresu działania) będzie sygnalizowała Radzie Nadzorczej wszystkie niepokojące sytuacje wynikające z zawartych umów np. możliwość niedotrzymania terminu realizacji zamówienia.

Ad 7.

Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni na rok 2024.

Projekt planu remontów na rok 2024 zamyka się kwotą 770 800 zł i obejmuje następujące pozycje:

- 1) remont stropów garaży pod tarasami – 173 800 zł
- 2) remont schodów zewnętrznych w patio i i II – 99 500 zł
- 3) położenie tynków zewnętrznych w obrębie schodów mozaika – 22 200 zł
- 4) wymiana balustrad schodów zewnętrznych (1, 1B, 9) – 76 600 zł
- 5) wymiana balustrad schodów zewnętrznych (1, 1B, 9 3A, 13) – 27 700 zł
- 6) remont kominków wentylacyjnych w garażach – 135 000 zł
- 7) naprawa czółek balkonów (alpiniści) – 83 700 zł
- 8) monitoring osiedla – 27 500 zł
- 9) przegląd jednoroczny ogólnobudowlany – 9 000 zł
- 10) przełożenie kostki w miejscach jej zapadnięcia - 10 000 zł
- 11) wiosenny przegląd dachów - 8 000 zł
- 12) naprawy, malowanie miejsc postojowych w zespołach garażowych siły własne - 2 000 zł
- 13) naprawa płytek na elewacji - 3 000 zł
- 14) wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych - 2 000 zł
- 15) malowanie elementów metalowych osiedla, ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyty, itp. - 2 000 zł
- 16) wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące - 88 800 zł

Podczas dyskusji nad projektem planu remontów Zarząd odpowiedział na pytania członków Rady Nadzorczej, które dotyczyły: poz. od nr 12 do nr 15 – kwoty dotyczą tylko materiałów; wynagrodzenia konserwatora – ryczałt; wynagrodzenie inspektora nadzoru – środki zabezpieczono w pozycji „wynagrodzenia bezosobowe”; prace nadzorowane przez inspektora nadzoru w 2024 roku – remonty

tarasów, kominki wentylacyjne, naprawa czótek balkonów; remont kominków wentylacyjnych – prace będą prowadzone równoległe z remontami tarasów.

Po dyskusji

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 9 głosów „za” podjęła uchwałę nr 3/2023 w sprawie uchwalenia planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2024 r. w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

§1 Uchwała plan remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na 2024 r. zamykający się kwotą 770 800 zł, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3/2023 stanowi zał. nr 3 do protokołu.

Ad 8.

Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2024 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że został przygotowany projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2024. Następnie szczegółowo omówiła przygotowany materiał. Poinformowała, że wzrost kosztów eksploatacji lokali wynika głównie ze wzrostu podatków, w tym zwłaszcza podatku VAT za ciepło w styczniu 2023 roku i energię elektryczną oraz wzrostu minimalnego wynagrodzenia, które ma bezpośredni wpływ na koszty. Inne korekty wprowadzono na podstawie zużycia 2023 roku lub zapowiadanych wzrostów cen. Wzrost w pozycji *Dźwigi* wiąże się ze wzrostem kosztu energii elektrycznej. Wzrost pozycji 54 *Energia cieplna* jest spowodowany poziomem cen w Veolii, jak również obniżką temperatur w 2023 roku. W roku 2023 miała miejsce podwyżka VAT oraz wzrost cen usługi przesyłowej. Dofinansowanie państwa w całym okresie grzewczym wyniosło 59 554 zł, co przy spodziewanym koszcie energii cieplej na poziomie 1 225 000 zł nie stanowi istotnego wsparcia.

1. Planowane przychody przy stawkach dla lokali – 3,38; 3,23 i dla garaży – 5,19;3,69 wynoszą w zł:

Eksploatacja	- lokale – 987 209;	garaże – 215 082
Wynajem miejsc postojowych	-	garaże – 7 700
Wynajem miejsc parkingowych	- lokale – 80 000	
Odsetki bankowe	- lokale – 51 422	
Razem:	1 118 631	222 782

5. Planowane stawki

1. Stawka eksploatacyjna:

- 3,38 zł/m² lokal (*członkowie*) i 3,23 zł/m² (*przewłasczeni*).
- 5,19 zł/m² garaż (*członkowie*), 3,69 zł/m² (*przewłasczeni*), 6,00 zł /m² (*garaż bez lokalu*).

Różnica stawki w pozycji eksploatacja wynika z tego, że członkowie, którzy przewłasczyli lokale sami płacą podatki (dot. lokalu) do m. st. Warszawa.

2. Fundusz remontowy:

- 1,99 zł/m² lokale mieszkalne członków Spółdzielni; 3,00 zł/m² pozostali.
- 1,00 zł/m² – garaże członków Spółdzielni; 2,50 zł/m² pozostali.

Po dyskusji

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za”; 1 głos „przeciw” podjęła uchwałę nr 4/2023 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2024 i wynikających z tego planu stawek eksploatacyjnych w następującym brzmieniu:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” działając na podstawie §30 pkt. 1 statutu postanawia, co następuje:

§1 Uchwała plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” na rok 2024, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały i zatwierdza wynikające z tego planu stawki eksploatacyjne.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 4/2023 stanowi zał. nr 4 do protokołu.

Ad 9.

Sprawy wniesione.

1. **Pan Janusz Wojtal** poprosił, aby przy kolejnym malowaniu miejsc parkingowych (na ulicy) miejsca dla gości pomalować odblaskową farbą, ponieważ wieczorem i w nocy miejsca te są niewidoczne.

Przypomniał także, że na jednym z ostatnich posiedzeń zgłaszał wniosek dot. zakupu kompresora z przeznaczeniem dla mieszkańców. Pani Teresa Kamińska poinformowała, że kompresor zostanie zakupiony w najbliższym czasie.

2. **Pan Wojciech Kamiński** poprosił o informację dot. współpracy z firmą księgową. Pani Teresa Kamińska poinformowała, że sytuacja się normalizuje. Panie księgowe z nowej firmy były w Spółdzielni po to, aby przejrzeć dokumenty i system księgowy. Niestety nie udało się doprowadzić do rozmów pomiędzy firmami księgowymi (obecną i poprzednią). Konieczne będzie poniesienie dodatkowych kosztów – na chwilę obecną kwota nie jest znana.

3. **Pan Michał Adamski** poruszył następujące tematy:

Uszkodzony szlaban od ul. Niedzielskiego – p. Jarzy Brzozowski poinformował, że szlaban nie został jeszcze naprawiony. Koszt naprawy w zależności od wariantu (wymiana części na nową lub naprawa) wyniesie od 3 do 5 tys. zł. Zarząd zamierza wymienić część na nową, ale także naprawić zepsutą i potraktować jako zapas, a także wystąpić w tej sprawie do ubezpieczyciela o wypłatę odszkodowania.

Próba złapania nagranego złodzieja samochodu – p. Jerzy Brzozowski poinformował, że Spółdzielnia przekazała nagrania. Po dwóch tygodniach od zdarzenia, wg policji w sprawie nie ma żadnego postępu.

Pan Adamski zapytał także, czy p. Janusz Wojtal otrzymał od Zarządu informacje dot. możliwości zastosowania w zasobach Spółdzielni nowych technologii dot. pozyskiwania energii elektrycznej polegającej na montażu perowskitowych ogniw słonecznych wykorzystywanych w fotowoltaice i otrzymał odpowiedź, że tak.

Następnie przypomniał, że p. Janusz Targowski zgłaszał propozycję przeznaczenia części wolnych środków finansowych Spółdzielni na zakup pawilonu (biuro Spółdzielni, sala na zebrania mieszkańców itp.) i zapytał, czy w tej sprawie otrzymał odpowiedź – Pan Dariusz Krześniak przypomniał, że Rada Nadzorcza uznała pomysł za właściwy, ale zwróciła uwagę, że pomieszczenia w pawilonie nie mogą stać puste i dlatego powinna powstać większa grupa inicjatywna.

4. 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, a także na

wniosek p. Dariusza Krześniaka stanowiskiem komisji technicznej RN w sprawie informacji przygotowanej przez Zarząd dot. przygotowania zasobów Spółdzielni do sezonu zimowego. Komisja powinna zaproponować wzór - schemat działania Spółdzielni (daty).

Ad 11.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 24 stycznia 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 27 grudnia 2023 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 3/2023.
4. Uchwała nr 4/2023.