

**Protokół nr 1/2023**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 26 stycznia 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, Paulina Podlasin, Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał i Rafał Żurkowski.

Obecne osoby zaproszone: 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 (bez uwag) porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 5/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 15 grudnia 2022 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
5. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów, w tym przedstawienie przez firmę XXXXX pokazu jakości obrazu kamer (ok. godz. 18.00).
7. Rozpatrzenie propozycji Zarządu dot. uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” – podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w przedmiotowym Regulaminie.
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 protokołu nr 5/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 15 grudnia 2022 r.**

**Pan Jacek Kruk** poprosił o dopisanie w pkt. „sprawy wniesione”, po pytaniu p. Rafała Żurkowskiego dot. pomysłów na spożytkowanie wolnych środków finansowych, że także zabrał głos w tej sprawie, nie podał żadnego pomysłu, ale zwrócił uwagę, że trzymane na lokacie bankowej środki spółdzielni wcześniej traciły ok. 4% rocznie, co przy 3 milionach złotych jest to ok. 120 tys. zł rocznie, a w ostatnich 2 latach jeszcze więcej, i że środki te topnieją.

Innych uwag nie zgłoszono.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła z poprawką protokół nr 5/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15 grudnia 2022 r.

#### **Ad 4.**

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

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęły dwa pisma.

Pismo członków Spółdzielni Państwa XXXXX, o którym wstępnie była mowa na posiedzeniu w grudniu ubiegłego roku.

Przypomniał, że członkowie Spółdzielni zwrócili się o uwzględnienie w planie remontów na rok 2023 wykonania izolacji ścianek kolankowych nad ich mieszkaniem. Z pisma wynika, że podczas prowadzonych na dachu nad ich balkonem prac blacharskich odstonięto ściankę kolankową i nie było na niej żadnej izolacji. W takim stanie rzeczy ścianki kolankowe to gigantyczne mostki cieplne powodujące duże straty ciepła z pomieszczeń ogrzewanych. Powodują one trudności zgłaszane przez pp. XXXXX od lat w ogrzaniu pokoi na drugim poziomie ich mieszkania, nad którym znajdują się ścianki kolankowe. Pan Kamiński poinformował, że został przygotowany projekt odpowiedzi, z którego wynika, że ściany budynków mają charakter warstwowy; izolacja w postaci styropianu znajdują się pomiędzy warstwami ścian zewnętrznych. Osiedle wybudowane w latach pięćdziesiątych spełniało wszystkie normy wówczas obowiązujące. Jednocześnie na przestrzeni ostatnich lat Spółdzielnia wykonała szereg prac termomodernizacyjnych, poprawiając izolację cieplną budynków. W szczególności budynek, którego pismo dotyczy jako jedyny w całym osiedlu ma dodatkową izolację w postaci zewnętrznej warstwy styropianu na ścianie północnej powyżej parteru aż do dachu. W ubiegłych latach podczas remontu elewacji docieplono również dodatkowo ściany zewnętrzne wyższej kondygnacji, gdzie położona jest część lokalu, jak również ściany szczytowe budynków. Dołożono izolację z wełny mineralnej na stropie; obecnie jej warstwa ma 20 cm. Wynika z tego, że Spółdzielnia dokonała wielu dodatkowych czynności, aby zmniejszyć zużycie ciepła między innymi w tym konkretnym lokalu. W latach poprzednich dokonano pomiarów przenikania ciepła kamerą termowizyjną (również na potrzeby procesu sądowego, który był prowadzony ze Spółdzielnią). Izolację budynku i możliwości ogrzania lokalu oceniał biegły sądowy, nie potwierdzając zarzutów. Nie potwierdza się również zawyżone, jak twierdzą autorzy pisma (o 50%) zużycie ciepła w ich lokalu w stosunku do średniej w spółdzielni, poza rokiem 2020, kiedy byli rozliczani w sposób szczególny, wg zasad obowiązujących po zniszczeniu urządzenia pomiarowego. Inne prace termomodernizacyjne mogą być przeprowadzone jedynie przy wymianie dachu, a obecnie taka konieczność jeszcze nie zachodzi. Wymiana dachu, która nie jest bezwzględnie konieczna jest również wbrew zasadom ekologii.

W wyniku dyskusji (na wniosek p. Janusza Targowskiego) Rada Nadzorcza przyjęła ustalenie, że z udzieleniem ostatecznej odpowiedzi należy zaczekać do czasu ustalenia, czy prawdą jest, że ścianki kolankowe rzeczywiście stanowią mostki cieplne powodujące straty ciepła.

Pismo członka Spółdzielni p. XXXXX złożone na dziennik podawczy SM Piaski „D”, ale skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruda”.

Pan Wojciech Kamiński odczytał treść pisma.

W wyniku dyskusji ustalono, że Rada Nadzorcza nie będzie odpowiadała na pismo, którego nie jest adresatem.

**Pani Ewelina Kucińska-Deres** poinformowała, że nie ma do przekazania żadnych informacji.

**Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że nie ma do przekazania żadnych informacji.

#### **Ad 5.**

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

**Pani Teresa Kamińska** przekazała następujące informacje:

1. Dzisiaj zakończyły się prace związane z rozliczeniem ciepła. Mieszkańcy zostaną poinformowani o rozliczeniach poprzez indywidualne zawiadomienia. W roku 2022 w porównaniu do roku 2021 zużycie ciepła spadło o 1700 GJ, przy czym w pomieszczeniach wspólnych wzrosło trzykrotnie. Wynika z tego, że użytkownicy oszczędzają ciepło w mieszkaniach i korzystają z innych źródeł (np. klatka schodowa). Po otrzymaniu certyfikatów konieczna będzie analiza i zwiększenie doszacowań, ponieważ są zamieszkałe lokale, w których zużycie ciepła wynosi 1-2 GJ rocznie.
2. Komornik przekazał na konto Spółdzielni kwotę ok. 6 tys. zł będącą częścią zadłużenia największego dłużnika Spółdzielni (dług zmniejszył się do kwoty ok. 22 tys. zł). W sumie zajęcie komornicze wynosi ok. 8 tys. zł, ale zostało pomniejszone o koszty komornicze i sądowe. W związku z tym, że jutro (27 stycznia br.) odbędzie się kolejna rozprawa sądowa dłużnik wystąpił do Zarządu o zawarcie ugody i spłatę należności w ratach. Zgodnie z sugestią prawnika Zarząd przychylił się do tej prośby, ale pod warunkiem, że będzie to ugoda sądowa. Jeśli ugoda zostanie zawarta przed sądem, a dłużnik nie będzie wywiązywał się z warunków tej ugody, to zajęcia komornicze następują z automatu. Oprócz sprawy jw. duże zadłużenie występuje w dwóch przypadkach. Jedna z dłużniczek spłaciła część zaległości, ale nie wnosi opłat bieżących, a kolejna posiada zadłużenie na kwotę ponad 5 tys. zł i jeśli nie dokona żadnej wpłaty sprawa zostanie skierowana do sądu.
3. W sprawie miejsc postojowych cztery osoby wniosły odwołania od decyzji o wypowiedzeniu umów najmu. Zarząd uznał te odwołania, ponieważ istnieją ku temu przesłanki. Pozostałe osoby przyjęły wypowiedzenia i podpisują się umowy z nowymi najemcami.
4. Spółdzielnia WARDOM nie rozpoczęła żadnych działań związanych z wydawaniem mieszkańcom SM Piaski „D” kart umożliwiających przejazd przez ul. Zgrupowania AK „Żyrafa”.

#### **Ad 6.**

##### **Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów, w tym przedstawienie przez firmę GLOK pokazu jakości obrazu kamer.**

**Przedstawiciel firmy XXXX** (firma nadzorująca ochronę Spółdzielni) przedstawił koncepcję zabezpieczenia terenu Spółdzielni pod kątem montażu kamer. Założenia wyceny: zewnętrzny teren Spółdzielni plus wjazdy do bram garażowych, 9 kamer.

Rada Nadzorcza poprosiła o przedstawienie w terminie dwóch tygodni oferty w kilku wariantach biorąc pod uwagę długość przechowywania nagrań, a także jakość kamer. Przed podjęciem decyzji należy sprawdzić jakość obrazu, zasięg kamer i ustalić ich ostateczną lokalizację. Ustalono także, że sprawę będzie pilotowała komisja techniczna RN, przy czym każdy zainteresowany członek Rady Nadzorczej będzie mógł wziąć udział w tym posiedzeniu.

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że kontynuowane są prace związane z zabudową wnęk na klatkach schodowych (obecnie jest przerwa w robotach ze względu na niedyspozycję p. Roberta). Opracowywane są Specyfikacje Istotnych Warunków Zamówienia na roboty wynikające z uchwalonego na rok 2023 planu remontów. W zasobach Spółdzielni trwa przegląd pięcioletni – elektryczny.

W tym punkcie porządku obrad Rada Nadzorcza przedyskutowała także zakres prac obejmujących przegląd elektryczny. Prezes J. Brzozowski wyjaśnił, że zakres przeglądu wynika z przepisów ustawy Prawo budowlane.

**Ad 7.**

**Rozpatrzenie propozycji Zarządu dot. uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” – podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian w przedmiotowym Regulaminie.**

Po krótkiej dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 10 głosów „za” podjęła uchwałę nr 1/2023 w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D” w następującym brzmieniu:

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

§1 Uchwała zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”.

Tekst jednolity Regulaminu po zmianach stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Ad 8.**

**Sprawy wniesione.**

Spraw wniesionych nie było.

**Ad 9.**

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

Wniosków w sprawie następnego porządku obrad posiedzenia nie było.

**Ad 10.**

**Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.**

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 28 lutego 2023 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 26 stycznia 2023 r.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządziła Dorota Hajkiewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

\_\_\_\_\_  
Wojciech Kamiński

Załączniki do oryginału protokołu 2 szt.:

1. Lista obecności.
2. Proponowany porządek obrad.