

**Protokół nr 3/2022**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 27 października 2022 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, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

**Nieobecny członek Rady Nadzorczej** Michał Adamski

**Obecne osoby zaproszone:** Zarząd: 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 2/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 22 września 2022 r.
4. Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.
5. Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Informacja nt. planowanego zamknięcia przez SBM Wardom wjazdu od ul. Kochanowskiego w ul. Zgrupowania AK „Żyrafa”.
7. Omówienie spraw związanych z bieżącymi remontami i utrzymaniem zasobów Spółdzielni.
8. Omówienie spraw związanych z remontami tarasów.
9. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
10. Sprawy wniesione.
11. Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.
12. Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.
13. Zakończenie obrad.

**Ad 3.**

**Przyjęcie protokołu nr 2/2022 posiedzenia plenarnego w dniu 22 września 2022 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła bez uwag protokół nr 2/2022 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 września 2022 r.

#### Ad 4.

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

**Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że nie wpłynęły do niego żadne informacje, poza tymi, które znajdują się w porządku obrad posiedzenia.

**Pani Ewelina Kucińska-Deres** poinformowała, że w chwili obecnej nie ma żadnych zawiromów w sprawach finansowych. W październiku komisja rewizyjna nie spotykała się. Najbliższe posiedzenie planowane jest po otrzymaniu projektu planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2023.

**Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że informacje przekaze w pkt. 8 porządku obrad.

Do posiedzenia dołączył **p. Janusz Wojtal** – RN obradowała w dziewięcioosobowym składzie.

#### Ad 5.

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

**Pani Teresa Kamińska** przekazała następujące informacje:

1. Zmniejszyło się zadłużenie członków wobec Spółdzielni i wynosi XXXXX tys. zł (oprócz dwóch spraw sądowych – w egzekucji sądowej jest kwota XXXXX tys. zł).
2. Spółdzielnia posiada w swoich zasobach schron, co potwierdziła ostatnia kontrola Straży Pożarnej. Garaże zostały zakwalifikowane jako pełnowartościowy schron.
3. Spółdzielnia dokonała przeglądu oszczędności energetycznych. Wynikiem analizy zużycia energii w budynkach i pomieszczeniach wspólnych przez ostatnie 10 lat jest zmniejszenie zużycia o 50%, co oznacza, że działania Spółdzielni w tym zakresie dały efekty. Przegląd nie dotyczył oświetlenia terenu, ponieważ po wymianie oświetlenia do Spółdzielni nie wpłynęła jeszcze faktura.
4. Do Zarządu zgłosił się mieszkaniec zajmujący się fotowoltaiką w sensie pozyskiwania funduszy z propozycją, że gdyby Spółdzielnia zdecydowała się postawić panele na ziemi – na boisku, to mógłby w tym pomóc.
5. Zgodnie z zaleceniem lustracji na następne posiedzenie Rady Nadzorczej zostaną przygotowane korekty obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów. Jednym z nich będzie Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM Piaski „D”. W związku z pismem skierowanym do Krajowej Rady Spółdzielczej przez jedną z członkiń Spółdzielni dot. konieczności rozliczania przez Spółdzielnię kosztów udziałami lustratorka stwierdziła, że na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych taki sposób rozliczeń jest niewłaściwy, ponieważ udziałami mogą być rozliczane tylko i wyłącznie koszty dotyczące podatków. Pozostałe koszty powinny być rozliczane na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

Dodatkowo lustratorka zwróciła uwagę na sprawę remontu tarasów, a dokładnie chodzi o to, że Spółdzielnia podchodzi do tematu w niewłaściwy sposób. Z przepisów ustawy Prawo budowlane i obowiązującego w Spółdzielni regulaminu wynika wprost, że powierzchnia tarasu należy do mieszkańca. Spółdzielnia może oczywiście remontować podziemie, nie mniej za warstwę zewnętrzną powinien zapłacić mieszkaniec. Spółdzielnia ma obowiązek wykonać remont, ale ma prawo wystąpić z regresem do mieszkańca. Pani Prezes Kamińska dodała, że wszystkie wcześniejsze remonty dotyczyły błędów budowlanych.

**Pan Jacek Kruk** odniósł się do jednego z wniosków lustracji i poprosił o komentarz (wniosek nr 4 – ściśle przestrzegać kompetencji przysługujących organom Spółdzielni, w szczególności Radzie Nadzorczej z uwagi na brak mocy wiążącej uchwał podjętych z ich przekroczeniem). **Pani Teresa Kamińska** wyjaśniła, że lustratorka zwróciła uwagę, iż w komisjach przetargowych wyboru wykonawców robót remontowych Zarząd stanowi mniejszość, pomimo, że odpowiada za wykonawstwo. Głównym powodem, dla którego lustracja sformułowała ten wniosek była

sytuacja, że odbywało się posiedzenie komisji wyboru wykonawcy składającej się z 7 członków Rady i 2 członków Zarządu. Dodała, że w ocenie lustracji, jeśli Rada Nadzorcza podejmuje decyzje – uchwały wykraczające poza zakres jej kompetencji, to uchwały te nie mają mocy wiążącej.

**Pan Jerzy Brzozowski** odniósł się do sprawy oszczędności energii cieplnej informując, że jedyną możliwością w tym zakresie jest zmniejszenie lub zamknięcie ogrzewania na klatkach schodowych.

#### **Ad 6.**

**Informacja nt. planowanego zamknięcia przez SBM Wardom wjazdu od ul. Kochanowskiego w ul. Zgrupowania AK „Żyrafa”.**

**Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że w tej sprawie nie ma do przekazania żadnych nowych informacji, ponieważ spotkanie z Zarządem WARDOMU zostało zaplanowane na 2 listopada br. Na tę chwilę sytuacja wygląda tak, że został zamknięty wjazd od ul. Kochanowskiego. Na spotkaniu Zarząd będzie prezentował stanowisko ustalone na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej, że punktem wyjścia do dalszych negocjacji ze Spółdzielnią WARDOM powinno być stanowisko, że SM Piaski „D” otrzymuje karty do szlabanu dla wszystkich użytkowników miejsc postojowych w III i IV zespole garażowym oraz dla użytkowników miejsc postojowych na parkingu na ul. Zgrupowania Żmija i zarządza wydawaniem tych kart.

#### **Ad 7.**

**Omówienie spraw związanych z bieżącymi remontami i utrzymaniem zasobów Spółdzielni.**

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił informacje związane z bieżącymi remontami:

1. Kontynuowane są prace związane z zabudową wnęk a klatkach schodowych – siły własne.
2. Wykonano ogrodzenie na placu zabaw jako zabezpieczenie przed zwierzętami.
3. Kontynuowane są prace związane z układaniem płytek na tarasie - miała miejsce przerwa w robotach ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne. Firmie wykonującej te prace zlecono także drobne prace - reperacje na czołach tarasów, wymiana odpadających płytek, naprawa rynien.
4. Są problemy z remontem zejść do garaży, ponieważ firma, która wykonywała szkła źle wymierzyła powierzchnię trapezu (jest zbyt krótki i nie zaśnie pewnego elementu konstrukcji). Do wymiany jest 5 elementów trapezu plus dwie szyby, które uległy uszkodzeniu. Prace będą kontynuowane po dostarczeniu materiału – dostawa planowana jest na 4 listopada br.
5. Odnośnie wyboru firm do wykonania przeglądów pięcioletnich. Zgodnie z decyzją komisji przetargowej pięcioletni przegląd budowlany będzie wykonywał p. XXXXX. Ostateczna decyzja w sprawie wyboru wykonawcy przeglądu elektrycznego nie została jeszcze podjęta.
6. **Pan Janusz Targowski** poruszył sprawę oferty otrzymanej w materiałach na dzisiejsze zebranie – XXXXXL Kamieniarstwo XXXXX&XXXXX na dostawę kamienia i wykonanie schodów. Zapytał, dlaczego na te prace jest tylko jedna oferta. **Pan Jerzy Brzozowski** wyjaśnił, że oferta została wysłana do Rady Nadzorczej w celu przedstawienia orientacyjnej kwoty. Spółdzielnia czeka na kolejne oferty. Roboty dotyczą wykonania wszystkich schodów - wejścia na teren Spółdzielni: Zgrupowania Żmija 1B i 9, a także od ul. Niedzielskiego przy śmietniku.

#### **Ad 8.**

**Omówienie spraw związanych z remontami tarasów.**

**Pan Tomasz Wiśniewski** poinformował, że dwóch członków komisji technicznej, zastępca prezesa ds. technicznych i inspektor nadzoru w ostatnich dniach września i na początku października dokonali sprawdzenia stanu technicznego tarasów.

**Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że w Spółdzielni jest 47 tarasów o łącznej powierzchni 1201,56 m<sup>2</sup>. Podczas przeglądu stwierdzono, że na 14 tarasach są uszkodzone lub obłuzowane płytki gresowe (od kilku do kilkunastu sztuk na każdym tarasie). Dodatkowo brakuje w nich wypełnienia fug. Na kilku tarasach w miejscach fug rosną rośliny. 13 tarasów ma uszkodzenia na czołach i są to luźne elementy wypełnienia i płytek. Płytki poziome sąsiadujące z czołami nie posiadają fug i są odklejone. Około połowa z 47 tarasów jest w stanie dobrym.

**Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że jego zdaniem akcja przeglądu tarasów jest spóźniona o przynajmniej dwa lata. Zapytał, czy Spółdzielnia ma możliwości, aby część koniecznych napraw wykonać przed zimą (siły własne lub inny wykonawca). **Pan Jerzy Brzozowski** stwierdził, że część prac można oczywiście zlecić firmie, która obecnie remontuje jeden z tarasów (zgodnie z uchwaloną korektą planu), ale należy podjąć decyzję odnośnie zakresu wymiany płytek.

**Pan Tomasz Wiśniewski** stwierdził, że do czasu ustalenia nowych zasad koszty remontu tarasów ponosi Spółdzielnia. Przed przystąpieniem do prac należy wykonać inwentaryzację dotyczącą każdego tarasu i uporządkować kolejność oraz zakres prac, a także określić koszty. Obecne warunki atmosferyczne pozwalają na wykonanie części robót jeszcze w tym roku, dlatego do inwentaryzacji należy przystąpić jak najszybciej.

**Pani Paulina Podlasin** zwróciła uwagę, że należy unikać remontowania tych czoł tarasów, na których przewidywana jest wymiana płytek lub większe prace.

W podsumowaniu dyskusji Rada Nadzorcza przez aklamację przyjęła następujące ustalenia: zobowiązała Zarząd do przygotowania w terminie do następnego posiedzenia RN (ustalono termin 24 listopada br.) inwentaryzacji tarasów zgodnie z propozycją przewodniczącego komisji technicznej. Przy sprzyjających warunkach atmosferycznych i w miarę możliwości będą wykonywane drobne naprawy.

## **Ad 9.**

### **Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

1. **Pan Wojciech Kamiński** poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęła korespondencja od członka Spółdzielni p. XXXXX i są to pisma datowane: 24 czerwca (l. dz.235/2022), 22 września 2022 r. (l. dz. 358/2022) oraz z 21 października 2022 r. (l. dz. 392/2022). Korespondencja była sukcesywnie przekazywana członkom Rady Nadzorczej. Przed dzisiejszym posiedzeniem Rada Nadzorcza otrzymała także projekt odpowiedzi na pisma.

W jednym z pism (z 21 października br.) p. XXXXX zaproponował, aby w porządku obrad dzisiejszego posiedzenia umieścić pkt p.n. „Wysłuchanie uwag i propozycji XXXXX dotyczących funkcjonowania organów samorządowych Spółdzielni oraz nowelizacji jej statutu”. Pan XXXXX otrzymał od przewodniczącego RN odpowiedź na to konkretne pismo, z której wynika, że w porządku obrad dzisiejszego posiedzenia plenarnego nie została zamieszczona propozycja p. XXXXXXX, ponieważ decyzję w tej sprawie podejmie cała Rada Nadzorcza.

W wyniku dyskusji przez aklamację ustalono, że Rada Nadzorcza nie jest zainteresowana wysłuchaniem uwag i propozycji p. XXXXX. Rada Nadzorcza przyjęła przygotowaną odpowiedź na pisma p. XXXXXX z 24.06.2022 r., 22.09.2022 r. i 21.10.2022 r., a także upoważniła przewodniczącego RN p. Wojciecha Kamińskiego do podpisania tego pisma w imieniu Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości pismo członkini Spółdzielni p. XXXXX z 15 października 2022 r. l. dz. 386/2022.

## **Ad 10.**

### **Sprawy wniesione.**

1. **Pan Dariusz Krześniak** zaproponował, aby ustalić listę spraw wymagających zajęcia stanowiska lub podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Szczególnie dotyczy to spraw procedowanych od dłuższego czasu, w których brak rozstrzygnięcia np. sposób finansowania remontów balkonów i tarasów. Po opracowaniu listy tematów określony członek Rady Nadzorczej mógłby zostać wskazany jako osoba odpowiedzialna za pilotowanie określonego tematu. Potwierdził także, że podtrzymuje swoją propozycję pracy w zespole, który zajęłby się przygotowaniem sposobu finansowania robót remontowych na balkonach i tarasach.

**Pan Wojciech Kamiński** stwierdził, że w jego ocenie taki sposób działania byłby dublowaniem pracy, ponieważ każdorazowo przewodniczący RN kieruje dany temat do odpowiedniej komisji i zadaje pytanie pozostałym członkom Rady, czy ktoś miałby ochotę dołączyć do komisji.

2. **Pan Jacek Kruk** poruszył sprawę konieczności wymiany uszkodzonych tablic korkowych w klatkach schodowych. Przypomniał, że zgłaszał problem na poprzednim posiedzeniu i poprosił o realizację.
3. Innych spraw wniesionych nie było.

#### **Ad 11.**

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

Rada Nadzorcza ustaliła, że w porządku obrad następnego posiedzenia powinny znaleźć się następujące sprawy:

1. Sprawa tarasów, w tym inwentaryzacja przygotowana przez Zarząd.
2. Wstępny plan remontów na rok 2023.

#### **Ad 12.**

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

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 24 listopada 2022 r. godz. 17.00. Ustalono także, że jeśli zajdzie taka potrzeba, to Rada Nadzorcza spotka się na początku listopada w sprawie ustaleń ze Spółdzielnią WARDOM – dot. zamknięcia terenu szlabanem.

#### **Ad 13.**

##### **Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 27 października 2022 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.