

Protokół nr 3/2023
posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”
w dniu 23 marca 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 Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecna członkini Rady Nadzorczej Paulina Podlasin. 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: 7 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 2/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 28 lutego 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 spraw związanych z Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” - wniosek p. Dariusza Krześniaka.
8. Omówienie spraw związanych z rozliczeniem ciepła za rok 2022 i utrzymaniem wysokości stawki na fundusz remontowy uchwalonej w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023.
9. Omówienie spraw związanych z kosztami wywozu śmieci – wniosek p. Jacka Kruka.
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 2/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 28 lutego 2023 r.

Pan Rafał Żurkowski zgłosił poprawkę polegającą na dopisaniu, że odbyła się dyskusja nt. rozliczania

kosztów energii cieplnej z VEOLII i ustawy ograniczającej koszty ciepła – zgodnie z przepisami ustawy dostawca powinien skorygować koszty ciepła dla Spółdzielni.

Pan Jacek Kruk zgłosił poprawkę do pkt. 7 porządku obrad polegającą na uzupełnieniu zapisu o jego wypowiedź, że mimo zatrudniania na stałe radcy prawnego i wielomiesięcznej pracy lustratora nie było efektu w postaci wniosków, jakie punkty Statutu są do poprawienia, czy do wykreślenia. Spowodowało to wprowadzanie w błąd członków Spółdzielni, bo Statut opisuje sytuację prawną w Spółdzielni.

Pan Tomasz Wiśniewski zgłosił poprawkę do pkt. 5 ppkt. 1 – dyskusja nt. podpisania protokołu WZ polegającą na uzupełnieniu zapisu, że zgodnie ze Statutem zmiana lub ograniczenie wskazanej w statucie liczby członków Rady Nadzorczej (6-10) wymagałyby złożenia projektu uchwały w ustawowym terminie, czyli 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 7 głosów „za” przyjęła z trzema poprawkami protokół nr 2/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2023 r.

Ad 4.

Informacje Przewodniczącego RN i Przewodniczących Komisji RN.

Przewodniczący komisji technicznej p. Tomasz Wiśniewski poinformował, że odbyło się spotkanie, w którym uczestniczył Zarząd i trzech członków Rady Nadzorczej poświęcone wyborowi wykonawcy remontu stacji trafo, wymiany kominków wentylacyjnych w garażach i remontu dwóch tarasów (w nowej technologii płyt wentylowanych). Oferty złożyło czterech wykonawców. Komisja dokonała wyboru wykonawcy. **Pan Jerzy Brzozowski** w uzupełnieniu poinformował, że wczoraj Zarząd spotkał się z wybraną firmą i w wyniku negocjacji cenowych wykonawca zaproponował upust 2-3% w stosunku do ceny z oferty. Dodatkowo w ramach złożonej oferty i wynegocjowanej kwoty firma zaoferowała wykonanie innych drobnych prac remontowych.

Przewodnicząca komisji rewizyjnej p. Ewelina Kucińska-Deres poinformowała, że Zarząd przekazał komisji do zaopiniowania projekt „Polityki Rachunkowości”. Projekt został rozesłany do wszystkich członków komisji w celu zgłoszenia ewentualnych poprawek. Komisja przedstawi stanowisko w tej sprawie po zebraniu opinii od wszystkich członków.

Do posiedzenia dołączyli p. Michał Adamski i p. Janusz Wojtal – Rada Nadzorcza obradowała w dziewięcioosobowym składzie.

Ad 5.

Informacja Prezesa Zarządu nt. bieżącej działalności Spółdzielni.

Pani Teresa Kamińska przekazała następujące informacje:

1. Sprawa petycji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W dniu 20 marca br. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych skierował petycję do Komisji Praw Człowieka, Samorządności i Petycji Senatu RP w sprawie potrzeby skorzystania z możliwości, jaką dają przepisy prawa Unii Europejskiej tj. maksymalnego obniżenia cen energii do 5% VAT z obecnej stawki 23%. Związek Rewizyjny wystąpił do Spółdzielni Mieszkaniowych, w tym do SM Piaski „D” o wyrażenie poparcia dla tej inicjatywy. Spółdzielnia przygotowała pismo (poparcie) w tej sprawie, w którym m.in. zwróciła uwagę na pewną nielogiczność, ponieważ z jednej strony podnoszony jest podatek, a drugiej strony proponowane są dopłaty. Następnie p. prezes Kamińska odczytała treść przygotowanego przez Zarząd pisma stanowiącego poparcie dla inicjatywy Związku Rewizyjnego i zapytała, czy Rada Nadzorcza życzy sobie wspólnie z Zarządem podpisać się pod tym wystąpieniem?

W dyskusji głos zabrali p. T. Kamińska, p. D. Krześniak, p. J. Kruk, p. R. Żurkowski i p. J. Targowski.

Podczas dyskusji **p. Dariusz Krześniak** stwierdził, że oczywiście jest za tym, aby opłaty były niższe i co do zasady popiera petycję Związku Rewizyjnego, ale nie do przyjęcia jest przygotowane przez Zarząd uzasadnienie tego poparcia. **Pan Rafał Żurkowski** natomiast stwierdził, że skoro Spółdzielnia wystąpiła do VEOLII o ulgę w opłatach, to zamykanie tej ścieżki, czyli redukcji cen poprzez pomoc jest niewskazane.

Biorąc pod uwagę przebieg dyskusji i stanowiska członków Rady Nadzorczej ustalono, że pismo – poparcie petycji będzie sygnowane przez Zarząd Spółdzielni.

Głosowanie w sprawie wspólnego wystąpienia Rady Nadzorczej i Zarządu nie odbyło się.

2. W związku z koniecznością uporządkowania tematu składowania gabarytów Spółdzielnia musi zbudować zadaszoną wiatę na gabaryty. Zarząd proponuje, aby wiatę postawić w miejscu obecnego składowania odpadów - z tyłu osiedla. Są dwie oferty – drewno lub blacha panelowa. Koszt wiaty powinien zamknąć się kwotą ok. 50 tys. zł.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 9 głosów „za” zarekomendowała Zarządowi wykonanie wiaty z blachy panelowej.

3. Biorąc pod uwagę sugestie członków Rady Nadzorczej, aby nakłonić sąsiednią Spółdzielnię (ZREW) do partycypowania w kosztach opłat gruntowych (przy wjeździe), Zarząd wystąpił w tej sprawie na piśmie, proponując opłatę w wysokości 300 zł miesięcznie plus opłatę za dwa lata wstecz. Kwota 300 zł wynika stąd, że na terenie, o którym mowa mieszczą się dwa samochody. Spółdzielnia ościenna wyraziła zgodę na ponoszenie kosztów bieżących, ale nie wyraziła zgody na opłaty wstecz. Zarząd uznał, że nie wycofa się ze swojego stanowiska, ponieważ jest zgodne z prawem i będzie dążył do wyegzekwowania tych środków.
4. Oprocentowanie środków Spółdzielni zgromadzonych na rachunkach bankowych zmniejszyło się z 6% do 5,2%.
5. Biorąc pod uwagę obowiązujące uwarunkowania (ceny, możliwości dofinansowania itd.) Zarząd rozeznał sytuację montażu instalacji fotowoltaicznych na terenie Spółdzielni. Obecnie opracowywany jest wstępny projekt tego przedsięwzięcia, który ma odpowiedzieć na pytania dot. kosztów i opłacalności inwestycji. Wstępny projekt opracowuje firma zewnętrzna. Przy udziale inspektora nadzoru robót budowlanych odbył się przegląd dachów pod kątem możliwości instalacji paneli. W ocenie inspektora nadzoru dachy spełniają wymagania konieczne do montażu fotowoltaiki, a jeśli zostanie wybrany system paneli wymagający innych parametrów konstrukcje dachu będzie można wzmocnić od wewnątrz.

W dyskusji nt. instalacji fotowoltaicznej udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Na wniosek **p. Michała Adamskiego** dyskusja została zakończona propozycją, aby wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zastanowili się nad pytaniami, jakie chcieliby zadać firmie przygotowującej projekt i przekazali je Zarządowi.

Ad 6.

Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.

Pan Jerzy Brzozowski poinformował, że kontynuowane są prace związane z zabudową wnęk na klatkach schodowych. Zakupione zostały wszystkie materiały. Do całkowitego zakończenia robót pozostały prace w trzech klatkach schodowych.

Ad 7.

Omówienie spraw związanych z Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” - wniosek p. Dariusza Krześniaka.

Pan Dariusz Krześniak poprosił o informację, czy obowiązki nałożone Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. są uwzględnione w Regulaminie? **Pani Teresa Kamińska** poinformowała, że obowiązki te zostały uwzględnione. Regulamin został znowelizowany w 2022 roku

przez Radę Nadzorczą w poprzedniej kadencji. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że na mocy Rozporządzenia Spółdzielni ma obowiązek przekazywania użytkownikom lokali określonych informacji (Rozporządzenie określa zakres tych informacji, a dotyczą one budynku i lokalu i w związku z tym zapytał, kto fizycznie informacje te otrzymał i w jaki sposób? Dodał, że jeśli informacje takie są przekazywane lub publikowane na stronie, to powinno to wynikać z Regulaminu. **Pan Teresa Kamińska** w odpowiedzi stwierdziła, że wszystkie informacje dotyczące rozliczenia ogólnego ciepła w Spółdzielni corocznie zamieszczane są na stronie internetowej, a z informacji, które uzyskała podczas szkolenia wynikało, że Regulamin powinien odnosić się tylko do sposobu rozliczania, a informacje ogólne powinny być podawane na dotychczasowych zasadach. **Pan Dariusz Krześniak** stwierdził, że Rada Nadzorcza ma obowiązek kontrolować Zarząd opierając się na obowiązujących przepisach, w tym przypadku na przepisach Rozporządzenia. Zasugerował, że jeśli Zarząd co roku informuje mieszkańców o rozliczeniu ciepła na stronie internetowej, to podstawa tego działania powinna wynikać z Regulaminu rozliczania ciepła, tak jak ma to miejsce w przypadku powiadamiania mieszkańców o rozliczeniu ciepła dla lokalu. Następnie odniósł się do zapisu załącznika do regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody - pkt 4, który stanowi, że: „w przypadkach, które nie zostały powyżej ujęte wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala indywidualnie Zarząd Spółdzielni uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu lub innego pomieszczenia” i zaproponował, aby Rada Nadzorcza miała nad tym kontrolę poprzez stwierdzenie, że Zarząd ma obowiązek każdorazowo informować Radę Nadzorczą o wszelkiego rodzaju odstępstwach.

Rada Nadzorcza przez aklamację przyjęła ustalenie, że Zarząd będzie każdorazowo informował Radę Nadzorczą o wszelkiego rodzaju odstępstwach wynikających z przepisu pkt. 4 załącznika do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Ad 8.

Omówienie spraw związanych z rozliczeniem ciepła za rok 2022 i utrzymaniem wysokości stawki na fundusz remontowy uchwalonej w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023.

Pani Teresa Kamińska poinformowała, że w tej sprawie nie ma żadnych innych informacji, czy propozycji, ponieważ nie wpłynęła faktura za luty, a więc nie wiadomo, jakie będą rachunki za ciepło. Stwierdziła, że podtrzymuje swoje stanowisko, z którym wystąpiła do Rady Nadzorczej, aby utrzymać dotychczasowe stawki funduszu remontowego. **Pan Dariusz Krześniak** zgłosił wniosek, aby Rada Nadzorcza przegłosowała tę propozycję. **Pan Tomasz Wiśniewski** zwrócił uwagę, że po podwyższeniu stawki funduszu remontowego koszt dla lokalu 80 m² byłby wyższy tylko o ok. 20 zł i dlatego uważa, że stawka uchwalona w planie gospodarczo-finansowym na rok 2023 powinna zostać utrzymana, a środki zgromadzone na kontach Spółdzielni powinny stanowić zabezpieczenie i zostać spożytkowane na roboty remontowe.

Podczas dyskusji członkowie Rady Nadzorczej podawali argumenty zarówno za pozostawieniem środków finansowych Spółdzielni na lokatach i utrzymaniem podwyżki stawki na fundusz remontowy (**p. T. Wiśniewski**) jak i celowością spożytkowania tych pieniędzy, ponieważ w sytuacji, kiedy nie istnieje pilna potrzeba remontu lub wymiany dachów środki te tracą na wartości (**p. D. Krześniak, p. R. Żurkowski**). Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w swoich wypowiedziach byli zgodni, co do tego, że Spółdzielnia bezwzględnie powinna posiadać określoną rezerwę - „poduszkę finansową”. Podsumowując dyskusję **p. Wojciech Kamiński** zaproponował, aby z decyzją w sprawie wysokości stawki na fundusz remontowy poczekać do czasu przedstawienia przez Zarząd informacji nt. montażu instalacji fotowoltaicznej.

Pan Wojciech Kamiński stwierdził, że podczas dyskusji padły dwa wnioski, które powinny zostać poddane pod głosowanie tzn. wniosek o utrzymanie stawki funduszu remontowego na poziomie roku 2022 i wniosek o pozostawieniu podwyższonej stawki bez zmian. Jako pierwszy został poddany pod głosowanie wniosek **p. Dariusza Krześniaka** o przyjęcie propozycji p. prezesa T. Kamińskiej i utrzymanie stawki funduszu remontowego na poziomie roku 2022.

Głosowanie: 3 głosy „za”; 4 głosy „przeciw”; 2 głosy „wstrzymujące”.

W związku z wynikiem głosowania nad pierwszym wnioskiem, głosowanie drugiego wniosku stało się bezprzedmiotowe. Stawki funduszu remontowego pozostają bez zmian i obowiązują w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023.

Ad 9.

Omówienie spraw związanych z kosztami wywozu śmieci – wniosek p. Jacka Kruka.

Pan Jacek Kruk poinformował, że w piśmie przywołał koszty wywozu odpadów obowiązujące w trzech dużych polskich miastach – Krakowie, Katowicach i Łodzi, gdzie koszty liczone są od osoby (od 27 zł do 32 zł). W Warszawie opłata od gospodarstwa domowego jest stała i wynosi 85 zł w domach wielorodzinnych i 107 zł w domach jednorodzinnych, co oznacza, że została narzucona metoda jednej ceny dla wszystkich. Pomiędzy Warszawą, a pozostałymi miastami jest bardzo duża dysproporcja. Następnie zapoznał członków Rady z treścią pisma Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która od półtora roku jest w sporze sądowym z Miastem st. Warszawa o kwotę 17 mln zł – sprawa dotyczy opłat z roku 2021 (65 zł). Prawnicy Spółdzielni znaleźli luki prawne w uchwale Rady m. st. Warszawa i wydaje się, że WSM nie jest na przegranej pozycji.

W wyniku dyskusji ustalono, że z decyzją o jakichkolwiek działaniach Spółdzielni należy poczekać do czasu rozstrzygnięcia sporu sądowego pomiędzy WSM a m. st. Warszawa.

Ad 10/Ad 11

Sprawy wniesione.

Wnioski w sprawie porządku obrad następnego posiedzenia plenarnego RN.

Spraw wniesionych i wniosków w sprawie następnego posiedzenia plenarnego nie było.

Ad 12.

Ustalenie terminu następnego posiedzenia plenarnego RN.

Rada Nadzorczą ustaliła termin następnego posiedzenia na 27 kwietnia 2023 r. - godz. 17.00.

Ad 13.

Zakończenie obrad.

Pan Wojciech Kamiński podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 23 marca 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.