

**Protokół nr 6/2023**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej SM Piaski „D”**  
**w dniu 15 czerwca 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: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Paulina Podlasin, Janusz Targowski, Janusz Wojtal i Rafał Żurkowski.

Nieobecni (usprawiedliwieni) członkowie Rady Nadzorczej: Ewelina Kucińska-Deres i Tomasz Wiśniewski.

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 następujący porządek obrad posiedzenia stanowiący **zał. nr 2** do oryginału protokołu.

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 5/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 25 maja 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. Zaopiniowanie projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2022 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 protokołu nr 5/2023 posiedzenia plenarnego w dniu 25 maja 2023 r.**

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” przyjęła protokół nr 5/2023 posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25 maja 2023 r.

#### **Ad 4.**

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

**Pan Wojciech Kamiński** w zastępstwie nieobecnej przewodniczącej komisji rewizyjnej p. Eweliny Kucińskiej-Deres poinformował, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami p. XXXXX (członek Rady Nadzorczej w poprzednich kadencjach, przewodniczący komisji rewizyjnej) został poproszony o opinię nt. sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022. Po zapoznaniu się z przekazanym przez Zarząd materiałem poinformował, że jego zdaniem sprawozdanie jest poprawne, nie ma w nim błędów i gdyby był członkiem Rady Nadzorczej rekomendowałby Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie tego sprawozdania.

#### **Ad 5/ ad 6.**

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

##### **Informacja Zastępcy Prezesa nt. bieżących remontów.**

**Pani Teresa Kamińska** przekazała następujące informacje:

1. Sprawa projektu uchwały Walnego Zgromadzenia dot. wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) Spółdzielni za 2022 rok.

Zarząd przygotował projekt uchwały zgodnie, z którym proponuje, aby nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto za rok 2022 w kwocie XXXXX zł, a także wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie XXXXX zł, wzorem lat ubiegłych przeznaczyć na fundusz remontowy. Obecnie na koncie funduszu remontowego zgromadzone zostały środki w wys. XXXXX zł, a na koncie funduszu zasobowego w wys. XXXXX zł.

Po dyskusji Rada Nadzorcza w głosowaniu: 5 głosów „za”; 2 głosy „przeciw”; 1 głos „wstrzymujący” postanowiła, że do projektu uchwały zostanie wniesiona poprawka, zgodnie z którą nadwyżka bilansowa Spółdzielni byłaby przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacyjnych roku 2023. Mając do wyboru dwie propozycje, Walne Zgromadzenie w głosowaniu zadecyduje o przeznaczeniu tych środków.

2. Firma współpracująca ze Spółdzielnią w zakresie prowadzenia księgowości złożyła wypowiedzenie umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia (do 31 sierpnia 2023 r.). Zarząd będzie prowadził rozmowy w tej sprawie, jednak szansa na dalszą współpracę jest nikła ze względu na poważne problemy zdrowotne jednej z dwóch osób prowadzących tę firmę.
3. Do Spółdzielni wpłynęła korekta rozliczenia ciepła (zmniejszenie) na kwotę XXXXX tys. zł. Korekta jest wynikiem działań osłonowych. Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia zaliczek tzn., czy należy je zmniejszyć, czy utrzymać na dotychczasowym poziomie. Obecnie cena GJ - ogrzewanie (zaliczka) wynosi 115 zł, a po korekcie byłoby to 106 zł. Zarząd stoi na stanowisku, że zaliczki powinny zostać utrzymane na dotychczasowym poziomie.
4. Na 26 czerwca br., zgodnie z umową został wyznaczony termin odbioru prac polegających na remoncie schodów zewnętrznych. Jednak powstał problem, ponieważ schody zostały skute, nikt nie pracuje, a kontakt z firmą jest utrudniony. Biorąc pod uwagę fakt, że Spółdzielnia wypłaciła firmie zaliczkę na materiały, które miały zostać dostarczone do kwietnia br., Zarząd we współpracy z prawnikiem podjął działania mające na celu rozstrzygnięcie tego problemu (korespondencja na piśmie, wezwania). Zgodnie z opinią prawnika wystąpienie na drogę sądową będzie możliwe po 26 czerwca br.
5. Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych na 15 czerwca br. zmniejszyły się i wynoszą: krótkoterminowe - XXXXX zł, długoterminowe (bez odsetek) – XXXXX zł.

**Pan Jerzy Brzozowski** przedstawił następujące informacje:

1. Przypomniał, że na ostatnim posiedzeniu zgłoszony został wniosek o natychmiastowe

przystąpienie przez Spółdzielnię do robót polegających na zdjęciu – usunięciu z frontów balkonów wszystkich elementów (płytek), które spadając w dół mogą stanowić niebezpieczeństwo, a nawet zagrożenie życia dla osób przebywających na tarasach. Firma alpinistyczna wykonująca w ubiegłym roku prace zabezpieczające ponownie sprawdziła dwa wskazane przez Spółdzielnię rzędy balkonów, dokonała niezbędnych napraw i stwierdziła, że na dzień wykonywania tych napraw nie ma zagrożenia.

**Pan Dariusz Krześniak** poprosił o zaprotokołowanie, że po raz trzeci informuje Zarząd o tym, że działanie Zarządu może spowodować poważne konsekwencje, łącznie z utratą życia dla spółdzielców i jeżeli dojdzie do czegoś takiego Zarząd nie będzie mógł powiedzieć, że zaniechanie było niecelowe. Będzie to zaniechanie celowe i w takiej sytuacji żaden ubezpieczyciel nie pokryje straty. Będzie to regres bezpośredni do osób, które świadomie dopuściły do ryzyka zagrożenia życia i śmierci spółdzielców. Pan Krześniak stwierdził, że chciałby uzyskać informacje, co należy w tej sprawie zrobić, jaka jest skala, jakie są koszty i czas możliwy do rozwiązania problemu. Dodał, że w jego przekonaniu pierwszym krokiem jest zabezpieczenie przed ewentualnym zagrożeniem, a następnie realizacja mająca na celu wyeliminowanie tego zagrożenia.

Podczas dyskusji zwrócił także uwagę, że w Spółdzielni nie ma regulaminu określającego zasady konserwacji zasobów i koniecznych do wykonania przeglądów. Taki dokument dałby Radzie Nadzorczej narzędzie do kontroli Zarządu w tym zakresie. Poprosił, aby zastępca prezesa porozumiał się w tej sprawie z przewodniczącym komisji technicznej, a także, aby Zarząd zaproponował harmonogram działań, który obowiązywałby od przyszłego roku kalendarzowego.

Rada Nadzorcza jednoznacznie stwierdziła, że problem należy rozwiązać kompleksowo, ponieważ odpadające płytki nadal stwarzają zagrożenie dla zdrowia, a nawet życia ludzkiego. Naprawa powinna polegać na skuciu wszystkich płytek, a decyzję, w jaki sposób należy zabezpieczyć czoła balkonów powinien ustalić Zarząd.

**Pan Wojciech Kamiński** dodał, że Zarząd powinien poinformować mieszkańców posiadających tarasy o istniejącym zagrożeniu i zabezpieczyć teren, a **p. Janusz Targowski** zaproponował, aby wystąpić do PZITB i zlecić wykonanie ekspertyzy, która wskazałaby sposób przeprowadzenia remontu i usunięcia zagrożenia. **Pan Jerzy Brzozowski** poinformował, że najpierw skonsultuje ten problem z inspektorem nadzoru, który być może będzie miał pomysł na jego rozwiązanie.

2. Kolejne informacje to: zostały oczyszczone i pomalowane ławki, wymieniony został piasek w piaskownicach, naprawiono uszkodzony element urządzenia na placu zabaw,
3. Sprawa instalacji monitoringu na terenie osiedla – zostałyby zamontowanych 15 kamer, w tym 3 szt. z zoomem obejmujące teren ul. Zgrupowania Żmija (początek i koniec ulicy) oraz teren boiska, placu zabaw i parkujące samochody. Pozostałe kamery (zdemontowane plus kilka nowych) monitorowałyby teren wjazdów i wyjazdów z garaży, a także teren prześwitów. Koszt instalacji urządzeń to kwota ok. XXXXX tys. zł. W uzupełnieniu informacji prezesa **p. Michał Adamski** poinformował, że rozmawiał na ten temat z przewodniczącym komisji technicznej p. Tomaszem Wiśniewskim i ustalenie jest takie, że jeśli Spółdzielnia zdecyduje o wykonaniu monitoringu, to Zarząd powinien wystąpić z zapytaniem ofertowym do kilku firm.

#### **Ad 7.**

#### **Zaopiniowanie projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM Piaski „D” za 2022 r.**

**Pani prezes Teresa Kamińska** poinformowała, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje następujące elementy: wprowadzenie, bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 39 550 370,02 zł, rachunek zysków i strat w układzie porównawczym wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami - zysk bilansowy netto w kwocie 66 505,87 zł, wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się kwotą 65 284,73 zł - nadwyżka przychodów nad kosztami i informacje dodatkowe.

Rada Nadzorcza w głosowaniu: 8 głosów „za” pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 i postanowiła rekomendować ten projekt do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu.

#### **Ad 8.**

##### **Sprawy wniesione.**

1. **Pan Janusz Wojtal** poinformował, że przygotował projekt pisma (zapytania) w sprawie możliwości zastosowania w zasobach Spółdzielni nowych technologii dot. pozyskiwania energii elektrycznej polegającej na montażu perowskitowych ogniw słonecznych wykorzystywanych w fotowoltaice. Ogniwa perowskitowe są ultra cienkie, wykazują się również wysoką elastycznością i pokonują przeszkody konstrukcyjne, z którymi nie są w stanie poradzić sobie tradycyjne ogniwa.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła uwag do przygotowanego projektu pisma i postanowiła, że należy je wysłać do producenta w formie zapytania.

2. **Pan Wojciech Kamiński** poprosił członków Rady Nadzorczej o aktywny udział w Walnym Zgromadzeniu.

3. Innych 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 bieżącymi, a także sprawą korekty planu remontów na rok 2023.

#### **Ad 10.**

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

Rada Nadzorcza ustaliła termin następnego posiedzenia na 14 września 2023 r. - godz. 17.00. W okresie lipiec – sierpień 2023 r. Rada nie będzie odbywała posiedzeń. W sprawach nie cierpiących zwłoki Zarząd powinien kontaktować się z członkami prezydium Rady Nadzorczej.

#### **Ad 11.**

##### **Zakończenie obrad.**

**Pan Wojciech Kamiński** podziękował wszystkim członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu i zakończył obrady w dniu 15 czerwca 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.