

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KIWERSKA” W WARSZAWIE w dniu 11 grudnia, 2024 r.**

1. W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej (RN) zgodnie z sporządzoną listą obecności (6 osób), którą stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu .
2. Kolejno - Przewodniczący RN Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” stwierdził kworum, powołano komisję skrutacyjną ( Przewodniczący i vice Przewodnicząca RN) i głosami wszystkich członków Rady przyjęto, bez wniosków formalnych, zaproponowany przez Przewodniczącego porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni, który po zaakceptowaniu jako „Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 11 grudnia 2024” stanowi Załącznik 2 do niniejszego protokołu.
3. W posiedzeniu RN Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”, zwanej dalej w skrócie RN SM „Kiwerska”, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, wziął udział przedstawiciel Zarządu Spółdzielni Pan Tomasz Krysicki.
4. Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przystąpiono do dyskusji nad technicznymi zagadnieniami związanymi z przygotowaniem projektu Roczego Planu Gospodarczego (RPG) na 2025 r. i terminem zwołania Walnego Zgromadzenia m.in. w celu zatwierdzenia projektu RPG, przygotowanego na podstawie danych pozyskanych od Zarządu Spółdzielni przez zespół ds. RPG w składający się z przedstawiciela/li RN i Zarządu SM „Kiwerska”.
5. Omówiono zatem propozycje zespołu ds. RPG na 2025 w którego pracach uczestniczy członek Rady Nadzorczej Pani Elżbieta Sommer – Szklarska, przy akceptacji uczestniczenia w przygotowaniu roboczej wersji RPG 2025, Pana T. Krysickiego, jako reprezentanta Zarządu Spółdzielni.
6. Ustalono, że propozycja RPG zostanie udostępniona mieszkańcom w miesiącu lutym, aby mieszkańcy mieli możliwość zgłoszenia swoich uwag do ogłoszonego projektu Planu.
7. Uczestnicy dyskusji podkreślali konieczność, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, odpowiednio wcześniej (tzn. co najmniej na 21 dni przed WZ) wywiesić ogłoszenie o terminie planowanego Walnego Zgromadzenia oraz możliwości zgłaszania uwag do projektu Planu przez mieszkańców Spółdzielni.
8. Dyskutowano następnie nad dokumentem przesłanym w dniu 10 grudnia 2024 r. członkom RN przez Zarząd ( plik xlsx RPG 2025 roboczy – stan na 2024.12.10), opracowanym razem z Panią E. Sommer - Szklarską. Stanowi on podsumowanie przychodów, w tym z pożytków oraz kosztów, wpłat i wydatków w roku 2024 i zaplanowanych na rok 2025, uwzględniających zużycie materiałów i energii, usług, podatków oraz wynagrodzeń. Przywołany plik, zawierał również dane dotyczące wpłat i wydatków w ramach Funduszu Remontowego (FR) na rok 2025, przy założeniu utrzymania wysokości składki na FR w wysokości 1,5 zł/m<sup>2</sup>. Szczegóły prezentuje wydruk w postaci papierowej pliku xlsx RPG 2025 roboczy – stan na 2024.12.10, stanowiący Załącznik 3 do niniejszego protokołu z posiedzenia RN.

KIP.SMK.25.01.013.RN



**Wniosek z dyskusji:**

**na podstawie przedstawionych danych Rada Nadzorcza uważa, że na dzień posiedzenia, aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest zadowalająca i stabilna.**

9. W nawiązaniu do przesłanych danych w ww. pliku, dyskutowano nad zmianą, tj. urealnieniem stawek opłat eksploatacyjnych oraz pobieranych zaliczek na media, np. na c.o., podgrzewanie wody, zużycie wody itp. Ustalono, że rozliczenie kosztów za zimną wodę powinno odbywać się wyłącznie wg. faktycznych odczytów jej zużycia.
10. Po zakończeniu serii pytań członków RN i odpowiedzi Przedstawiciela Zarządu ustalono, że stawka kosztów podstawowych, nie ulegnie aktualnie zmianom. Przystąpiono zatem do głosowania **uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie nr 22/2024 /RN z dnia 11 grudnia 2024 roku w sprawie nie zwiększania obciążeń z tytułu użytkowania lokali w roku budżetowym 2025.** Pełny tekst uchwały stanowi Załącznik 4 do protokołu.
11. W głosowaniu, przeprowadzonego z inicjatywy Przewodniczącego Rady, wzięło udział sześciu (6) uprawnionych do głosowania członków Rady, wymienionych w Załączniku 1 niniejszego protokołu.
- Wyniki głosowania przedstawia **Tabela 1.** Za przyjęciem uchwały głosowało - 6 osób, wstrzymało się - 0 osób, przeciwko – 0 osób. **Uchwała została przyjęta jednogłośnie.**

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się	Wynik głosowania
6	6	0	0	Uchwałę nr 22/2024/RN przyjęto

**Tabela 1.**

12. W drugiej części posiedzenia, Przedstawiciel Zarządu Spółdzielni Pan T. Krysicki podsumował efekty działań, które zostały podjęte w wyniku uzgodnień poczynionych na posiedzeniu RN w dniu 3 grudnia 2024 r., w zakresie:
- 12.1 wyceny kosztów związanych z przygotowaniem projektów, dla:
- budowy altan śmietnikowych,
  - budowy wiat rowerowych,
  - wymiany bram wjazdowych,
  - oraz
  - rewitalizacji oświetlenia terenu Spółdzielni,
  - wdrożenia działań mających na celu wygospodarowanie dodatkowych miejsc parkingowych,
  - zabezpieczenia miejsc do ładowania tzw. „elektryków” ( wniosek zgłoszony przez członka Rady, Pana A. Żardeckiego);
- 12.2 sfinalizowania zaplanowanego malowania elewacji budynków zlokalizowanych przy ul. Kiwerskiej 14 i Kiwerskiej 16;

12.3 koniecznej, po wizji lokalnej, wymiany drabinek prowadzących na dachy wszystkich trzech mieszkalnych budynków Spółdzielni.

O efektach tych działań, członkowie RN będą informowani przez Zarząd na bieżąco.

13. Ponownie podjęto temat niezadawalającej jakości wody pitnej, dostarczanej do mieszkań SM „Kiwerska” przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK). Perspektywicznie, optymalnym rozwiązaniem byłoby pozyskiwanie wody pitnej z innego źródła, niż dotychczasowe. Na chwilę obecną, Rada zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do monitorowania firmy MPWiK o konieczności wymiany głównej „magistrali” biegnącej wzdłuż ulicy Podleśnej, która zasila wodą wewnętrzną sieć wodociągową, dostarczającą wodę bezpośrednio do mieszkalnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię. Dopiero w następnym etapie staje się zasadne podjęcie decyzji o wymianie rur wspomnianej powyżej wewnętrznej sieci wodociągowej na terenie Spółdzielni.
14. W dalszym ciągu posiedzenia RN, dyskutowano nad koniecznością dostosowania aktualnie obowiązującego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” z siedzibą w Warszawie, wprowadzonym jako załącznik do Uchwały 1 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” z dnia 5 września 2018 r., do aktualnych potrzeb Spółdzielni tzn.:
- obniżenia kosztów jej funkcjonowania,
  - zwiększenia zasobów lokalowych, dedykowanych generowaniu pożytków na rzecz Spółdzielni,
  - możliwości prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.
15. W wyniku merytorycznej dyskusji członków Rady, zdecydowano o podjęciu uchwały zobowiązującej Zarząd do podjęcia określonych działań w celu zapewnienia SM „Kiwerska” stałych i pewnych przychodów. Przystąpiono zatem do głosowania **uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie nr 24/2024 /RN z dnia 11 grudnia 2024 roku w sprawie przygotowania zmian w statucie SM „Kiwerska”**. Pełny tekst uchwały stanowi Załącznik 5 do niniejszego protokołu.
16. Wyniki głosowania przedstawia **Tabela 2**. Uprawnionych do głosowania było 6 (sześciu) członków RN. Za przyjęciem uchwały głosowało - 5 osób, wstrzymała się 1 osoba, przeciwko - 0 osób. **Uchwała została przyjęta większością głosów.**

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się	Wynik głosowania
6	5	0	1	<b>Uchwałę nr 24/2024/RN przyjęto</b>

**Tabela 2.**

17. Na zakończenie posiedzenia, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” potwierdziła, że lista obecności członków RN na posiedzeniach Rady oraz pozostałe dokumenty zawierające dane osobowe i podpisy członków lub inne dane poufne np. gospodarcze, nie będą udostępniane na stronie www SM „Kiwerska”. Dokumenty te będą

dostępne do wglądu dla uprawnionych osób lub/i organów, wyłącznie w pomieszczeniu Administracji Spółdzielni.

Na tym ustaleniu posiedzenie Rady Nadzorczej SM „Kiwerska” w dniu 11 grudnia 2024 r. zakończono.

### Załączniki

- Załącznik 1. Lista obecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 11 grudnia 2024 roku.
- Załącznik 2. Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 11 grudnia 2024 roku.
- Załącznik 3. Roczny Plan Gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie na rok 2025 (wydruk w postaci papierowej pliku xlsx RPG 2025 roboczy – stan na 2024.12.10).
- Załącznik 4. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie nr 22/2024/RN z dnia 11 grudnia 2024 r., w sprawie nie zwiększania obciążeń z tytułu użytkowania lokali w roku budżetowym 2025.
- Załącznik 5. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie nr 24/2024/RN z dnia 11 grudnia 2024 r., w sprawie przygotowania zmian w statucie SM „Kiwerska”.

Warszawa, dn. 16 stycznia, 2025 r.

Sekretarz sporządzający protokół

Pf

U U

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pf

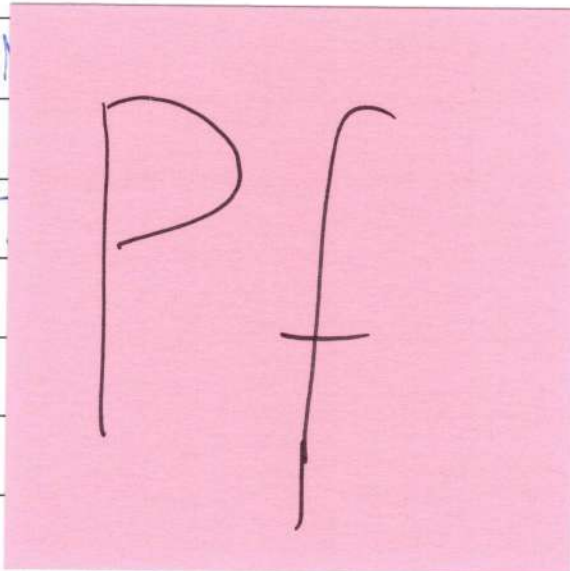
### **Informacja dodatkowa**

Niniejszy protokół składa się z 4 (czterech) ponumerowanych stron oraz 5 (pięciu) załączników. Został sporządzony w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach.

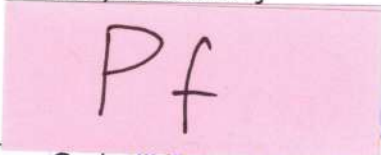
### Otrzymują:

1. Sekretarz Rady Nadzorczej.
2. Administracja i Zarząd SM „Kiwerska” (a/a).

Lista obecności n posiedzeniu  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie  
w dniu 11 grudnia 2024 roku

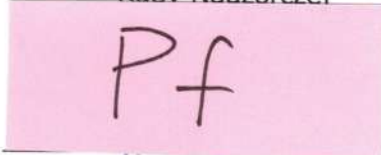
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
Pf

Grażyna Halama

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Pf

Mikołaj Urbanowski

*Przyjęty*  
Planowany porządek obrad posiedzenia  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie  
w dniu 11 grudnia 2024 roku

Wspólne posiedzenie RN i Zarządu (18:30-20:30)

1. Otwarcie obrad; sporządzenie listy obecności; stwierdzenie kworum; powołanie komisji skrutacyjnej.
2. Odczytanie porządku obrad; wnioski formalne ws. porządku obrad; głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.
3. Ustalenie kwestii technicznych związanych z przygotowaniem planu i przedłożeniem go do zatwierdzenia przez Walne zgromadzenie.
4. Dyskusja i zatwierdzenie ustaleń w sprawie zmiany (urealnienia) stawek opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na media (głosowanie).
5. Informacja Zarządu w sprawie wstępnego ustalenia kosztów potencjalnych prac projektowych, remontowych i modernizacyjnych w roku 2025.
6. Dyskusja i zatwierdzenie ustaleń w sprawie wyboru ww. prac finansowanych z Funduszu Remontowego na rok 2025 (głosowanie).
7. Dyskusja kierunkowa nad obniżaniem kosztów funkcjonowania spółdzielni i/lub nad podjęciem działań zwiększających przychody.
8. Dyskusja nad dalszymi działaniami RN; ustalenie terminu kolejnego posiedzenia.
9. Zamknięcie posiedzenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Pf

Grażyna Halama

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Pf

Mikołaj Urbanowski

ROCZNY PLAN GOSPODARCZY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KIWERSKA W WARSZAWIE NA ROK 2025

PLAN PRZYCHODÓW NA ROK

Lp	Rodzaj przychodu	2024		2025
		plan PLN	wykonanie PLN	plan PLN
<b>GZM</b>				
1.1	Opłata podstawowa (lokale prywatne)			
1.2	Lokal służbowy (całość przychodów)			
1.3	CO (zaliczka od lokali prywatnych)			
1.4	woda (zaliczka od lokali prywatnych)			
1.5	gaz (od osób)			
1.6	wywóz śmieci (od lokali)			
1.7	dzierżawa wieczysta (rozł. lok. niewydz.)			
1.8	podatek od nieruchomości (rozł. lok. niewydz.)			
<b>RAZEM GZM</b>				
<b>POŻYTKI</b>				
<b>RAZEM POŻYTKI</b>				
<b>RAZEM PRZYCHODY</b>				
("-" = niedobór, "+" = nadwyżka)				

2024		2025
plan PLN	wykonanie PLN	plan PLN
P f		

FUNDUSZ REMONTOWY

Lp	Pozycja	2024		2025
		plan PLN	wykonanie* PLN	plan PLN
<b>WPŁATY</b>				
1.1	składka na FR (lokale mieszkalne)			
<b>RAZEM WPŁATY</b>				
<b>WYDATKI</b>				
2.1	dźwig osobowy bud. 12 - raty			
2.2	dźwig osobowy bud. 14 - raty			
2.3	dźwig osobowy bud. 16 - raty			
2.4	projekt przebudowy wiat śmietnikowych			
2.5	malowanie furtek i bram			
2.6	malowanie ławek			
2.7	wymiana piasku w piaskownicach			
<b>RAZEM WYDATKI</b>				
Saldo FR na 31.12.2024				
Saldo FR na 31.12.2025				

2024		2025
plan PLN	wykonanie* PLN	plan PLN
P f		

PLAN KOSZTÓW NA ROK

Lp	Rodzaj kosztu	2024		2025
		plan PLN	wykonanie* PLN	plan PLN
<b>AMORTYZACJA</b>				
1	<b>RAZEM AMORTYZACJA</b>			
<b>ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENERGII</b>				
2	<b>RAZEM ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENERGII</b>			
<b>USŁUGI OBCE</b>				
3	<b>RAZEM USŁUGI OBCE</b>			
<b>PODATKI</b>				
4	<b>RAZEM PODATKI</b>			
<b>WYNAGRODZENIA</b>				
5	<b>RAZEM WYNAGRODZENIA</b>			
<b>INNE</b>				
6	<b>RAZEM INNE</b>			
<b>RAZEM KOSZTY</b>				

2024		2025
plan PLN	wykonanie* PLN	plan PLN
P f		

**RAZEM PRZYCHODY 2025**  
**RAZEM KOSZTY 2025 (PLANOWANE)**  
**WYNIK BRUTTO (przed podatkiem)**

P f

Uchwała Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie  
nr **22/2024/RN** z dnia 11 grudnia 2024 roku

**w sprawie nie-zwiększania obciążeń z tytułu użytkowania lokali w roku budżetowym 2025.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”) działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni, w szczególności § 35, ust. 1, pkt 3 statutu, w odpowiedzi na wniosek zgłoszony przez Zarząd Spółdzielni, w trakcie posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 11 grudnia 2024 roku, dotyczący potrzeby urealnienia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz zaliczek na media w roku 2025 postanawia:

§ 1

Opłaty zależne od Spółdzielni ponoszone przez jej członków z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych pozostaną w roku 2025 w tej samej wysokości, co w roku 2024.

§ 2

Rada Nadzorcza zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu pokrycie deficytu w części budżetu Spółdzielni, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (dalej „GMZ”), poprzez przyjęcie uchwały o pokryciu straty na GZM z zysków Spółdzielni pochodzących z pożytków.

§ 3

Postanowienia opisane w §1 i §2 zostaną ujęte w Rocznym Planie Gospodarczym na rok 2025.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 6 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej*

*za przyjęciem uchwały głosowało: 6 osób,*

*przeciw było: 0 osób,*

*wstrzymało się: 0 osób.*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Pf

Mikołaj Urbanowski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Pf

Grażyna Halama

WPŁYNEŁO

2025-01-17

Nr dz. 019 podpis

KLP. SMK. 25.01.013. RN



Uchwała Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie  
nr **24/2024/RN** z dnia 11 grudnia 2024 roku

**w sprawie przygotowania zmian w statucie SM „Kiwerska”**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o statut Spółdzielni, postanawia:

§ 1

W trosce o zapewnienie stabilnych przychodów SM „Kiwerska” w perspektywie długookresowej, umożliwić prowadzenie przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.  
W tym celu:

- a) zobowiązać Zarząd do przygotowania, w porozumieniu z kancelarią prawną obsługującą Spółdzielnię, wykazu niezbędnych zmian w statucie SM „Kiwerska”, w celu przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu;
- b) zobowiązać Zarząd do przygotowania oceny wpływu, jaki może mieć proces przekształcenia Spółdzielni we wspólnotę mieszkaniową na obniżenie jej kosztów funkcjonowania oraz pod kątem ewentualnego prowadzenia przez tę wspólnotę działalności inwestycyjnej;
- c) zobowiązać Zarząd do przedłożenia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu wariantowej strategii inwestycyjnej, zakładającej zwiększenie zasobów lokalowych, przeznaczonych do generowania pożytków na rzecz Spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 6 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej  
za przyjęciem uchwały głosowało: 5 osób,  
przeciw było: 0 osób,  
wstrzymało się: 1 osoba.*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Pf

Mikołaj Urbanowski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Pf

Grażyna Halama

W P Ł Y N Ę Ł O

2025 -01- 17

Nr dz. 019 podpis. PUK

KIP.SMK.25.01.013.RN