

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA” W WARSZAWIE**

w dniu 19 września 2025 r.

WP. SMK. 25.10.013.RN

1. W posiedzeniu udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” (określanej dalej jako Rada) zgodnie z listą obecności, którą stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania. W części otwartej posiedzenia wziął również udział przedstawiciel Zarządu, p. Tomasz Krysicki.
2. Po otwarciu zebrania sporządzono listę obecności, stwierdzono kworum i zwyczajowo powołano komisję skrutacyjną. Następnie odczytano i przyjęto porządek obrad (załącznik nr 2).

Posiedzenie wspólne RN i Zarządu

3. Zebranie rozpoczęło od omówienia zagadnień związanych z powstającym planem ogólnym dla Warszawy. Prace nad planem stanowią okazję do zmiany niekorzystnych zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczającego możliwości rozwoju Spółdzielni w związku z nieprzekraczalną linią zabudowy, biegnącą w obrębie głównej działki. V-ce przewodniczący RN, Adam Buława przedstawił w tej sprawie wyczerpującą informację, z której wynika, że etap konsultacji jeszcze się nie rozpoczął i prawdopodobnie ruszy dopiero w listopadzie. Do tego momentu nie będzie możliwości przedstawienia uwag i oczekiwań zgodnych z interesem Spółdzielni. Przedstawiciel Zarządu zwrócił jednocześnie uwagę na planowaną dużą inwestycję związaną z rozbudową infrastruktury AWF, która – w razie realizacji – przełoży się na znaczące zwiększenie ruchu wzdłuż ulicy Podleśnej, a także na szereg niekorzystnych zjawisk będących pochodną organizacji imprez masowych w pobliżu terenu Spółdzielni. Inwestycja jest wyłączona z planu ogólnego i będzie realizowana na podstawie planu szczegółowego dla terenu AWF. Zgodzono się, że w obu kwestiach należy tak na poziomie Spółdzielni, jak i indywidualnych mieszkańców, przy wsparciu radnych dzielnicy, wnioskować o zmiany zgodne z interesem spółdzielców.
4. Następnie zebrani przeszli do omówienia spraw bieżących, zaczynając od kwestii „recyklomatu”, którego propozycję instalacji otrzymała Spółdzielnia. Przedstawiciel Zarządu poinformował, że nie wyraził na to zgody z uwagi na niejasne korzyści finansowe, duże gabaryty oraz uciążliwość urządzenia dla mieszkańców. Rada przyjęła te wyjaśnienia.
5. Przedstawiciel Zarządu poinformował także o propozycji ustawienia „ciuchomatu” do utylizacji tekstyliów na terenie osiedla. Po dyskusji Rada uznała, że tę propozycję należy rozważyć i zobowiązała Zarząd do jej szczegółowego przeanalizowania.

6. Następnie omówiono kwestię zniszczeń poczynionych na terenie osiedla przez dziki. Po dyskusji Rada rekomendowała Zarządowi osłonięcie dolnej części parkanu od strony ul. Podleśnej siatką ogrodniczą w kolorze zielonym, celem uniemożliwienia zwierzętom przedostawania się na teren osiedla.
7. Przedyskutowano kwestię wynajmu jednego z mieszkań w bloku 16 w charakterze hotelu robotniczego. Przedstawiciel Zarządu zwrócił uwagę na uciążliwości dla mieszkańców. Rada upoważniła Zarząd do korespondencji z właścicielem. Przewodniczący RN zwrócił uwagę na dodatkowy aspekt sprawy związany z prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu i na wynikające z tego tytułu konsekwencje.
8. W związku z poprzednim punktem przedstawiciel Zarządu omówił również kwestię dewastacji furtek przy budynku nr 16, rekomendując wymianę zamków ryglowych na zwory elektromagnetyczne. Rada zgodziła się, że koszt modyfikacji jednej furki w wysokości 5 tys. złotych jest zbyt wysoki, rekomendując Zarządowi instalację tymczasowej kamery, monitorującej powtarzające się dewastację oraz znalezienie tańszej alternatywy dla ww. modyfikacji.
9. Przedstawiciel Zarządu poinformował Radę o wygospodarowaniu 2 dodatkowych miejsc parkingowych. Ponieważ, zdaniem Zarządu, obecnie wśród spółdzielców nie ma chętnych na ich wynajęcie, Zarząd zwrócił się do Rady o zgodę na wynajem jednego z tych miejsc osobie spoza Spółdzielni. Po dyskusji i wyjaśnieniu, że chodzi o długoletniego właściciela nieruchomości przy ul. Kiwerskiej, sąsiadującej z terenem Spółdzielni, Rada w głosowaniu (4 głosy za, 1 wstrzymujący) udzieliła takiej zgody. Zgodę uwarunkowano wpisaniem do umowy z wynajmującym dwutygodniowego okresu wypowiedzenia, umożliwiającego szybkie przekazanie ww. miejsca parkingowego mieszkańcowi Spółdzielni, o ile pojawi się chętny. Przewodniczący RN Mikołaj Urbanowski zwrócił jednak uwagę, iż wcześniej należy zaktualizować Regulamin Parkowania. Rada zobowiązał się do realizacji tego zadania.
10. Przedstawiciel Zarządu poinformował o otrzymaniu pisma od mieszkańca domagającego się informacji o zasadach, na podstawie których rozdysponowano miejsca do przechowywania rowerów w piwnicach budynków. Wywiązała się dyskusja, w której zwrócono uwagę na istniejący od dawna problem niedostatecznej ilości miejsca na przechowywanie rowerów, szczególnie w miesiącach zimowych, a także na niejasne zasady korzystania z różnych elementów infrastruktury przez mieszkańców. Ustalono stan faktyczny, w którym za podstawowe miejsca przechowania rowerów należy uznać przypisane do lokali boksy piwniczne, natomiast miejsca na korytarzach piwnicznych uznać za dostępne warunkowo na zasadzie pierwszeństwa. Zarząd zobowiązał się do przedłożenia propozycji wygospodarowania większej ilości miejsca w częściach wspólnych budynków, którą przedłoży Radzie.
11. Przedstawiciel Zarządu poinformował o sprawie związanej ze stacją transformatorową w budynku 14, która – jak się okazuje – jest użytkowana bezumownie i zobowiązał się do negocjacji finansowych z właścicielem celem wypracowania dodatkowego przychodu dla Spółdzielni.

12. Przedstawiciel Zarządu poinformował o negocjacjach prowadzonych z firmą DHL oraz InPost w sprawie ustawienia dodatkowego paczkomatu celem zwiększenia przychodów Spółdzielni. Rada wsparła działania w tym zakresie.
13. Następnie z inicjatywy Rady odbyła się dłuższa dyskusja na temat jakości wody. Powodem było długotrwałe i intensywne zanieczyszczenie wody tlenkami żelaza, które miało miejsce na początku września br. w związku z awarią sieci wodociągowej. Przewodniczący RN zwrócił uwagę, że obecnie koszty płukania instalacji po każdej awarii spadają na mieszkańców, którzy muszą – czasem przez bardzo długi czas – spuszczać wodę, za co naliczane są opłaty. Przewodniczący zasugerował w tej sprawie podjęcie negocjacji z przedstawicielami Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Na potrzeby tych rozmów Rada przekazała Zarządowi zdjęcia i próbki zanieczyszczeń. Przedstawiciel Zarządu zwrócił uwagę, że o ile głównym źródłem zanieczyszczeń jest magistrala wodna biegnąca pod ulicą Podleśną, o tyle nie można wykluczyć, że w złym stanie są także rury żeliwne biegnące od hydroforni do budynków. Spółdzielnia nie posiada efektywnych urządzeń do filtrowania wody ani na wejściu z magistrali do osiedla, ani na wejściach do budynków. Dodatkowo okazało się, że MPWiK proponowało bezpośrednio po awarii płukanie instalacji, na co jednak Zarząd nie wyraził zgody, obawiając się konieczności naprawy studzienek przed budynkami, co miało już miejsce w przeszłości przy tego typu działaniach. Rada zobowiązała Zarząd do przedstawienia koncepcji rozwiązania tego problemu, umożliwiającej filtrowanie wody i czyszczenie instalacji, a także do kontynuacji rozmów z MPWiK w sprawie wymiany magistrali, która musi poprzedzać ewentualną wymianę rur na osiedlu.
14. Przedstawiciel Zarządu przedstawił harmonogram wdrażania systemu księgowego „Mieszczanin”, rozpisany do marca 2027 roku. Koszt wdrożenia nie zmienił się w stosunku do ostatnich informacji przedłożonych Radzie w lipcu br. Do końca roku Spółdzielnia będzie prowadzić księgowość zarówno w systemie „Probit”, jak i w systemie „Mieszczanin”.
15. Przedstawiciel Zarządu poinformował o naprawie systemu centralnego ogrzewania w budynku 16, obejmującej wymianę naczynia wyrównawczego N 300 oraz o naprawie pionu wodnego w budynku 16 przy okazji remontu w lokalu nr 15.
16. Następnie odbyła się dłuższa dyskusja na temat jakości oraz kosztów sprzątania, a także koszenia i odśnieżania terenu Spółdzielni. Omówiono różne warianty realizowania tych zadań w kolejnych latach.
17. Na zakończenie wspólnego posiedzenia RN i Zarządu omówiono sprawy konkursu na członka Zarządu. Zarząd zobowiązał się do zaopiniowania projektu regulaminu konkursu, który przed zebraniem przedłożono do wglądu także radcy prawnemu Spółdzielni, mec. Karolowi Petrykowi. Rada Nadzorcza zobowiązała się przeprowadzić konkurs bez zbędnej zwłoki po otrzymaniu ew. uwag i/lub propozycji zmian do projektu.

Posiedzenie RN

18. W części zamkniętej posiedzenia Rada zapoznała się z cenami rynkowymi sprawowania zarządu oraz różnych usług realizowanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych konstatując, iż są one istotnie niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Przedyskutowano kwestie związane z przekształceniem Spółdzielni we wspólnotę i omówiono niezbędne, prowadzące do tego kroki.
19. Następnie rozdzielono bieżące zadania między członków Rady:
 - a. Tomasz Kuty podjął się aktualizacji regulaminu parkowania
 - b. Mikołaj Urbanowski zobowiązał się do przygotowania uchwały otwierającej konkurs na stanowisko członka Zarządu
 - c. Adam Buława zobowiązał się przygotować propozycję aneksu do umowy z członkiem Zarządu p. Tomaszem Krywickim

Na tym zebranie zakończono, nie ustalając kolejnego terminu w związku z koniecznością oczekiwania na przedstawienie uwag do projektu regulaminu konkursu na stanowisko członka Zarządu.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej



PODPIS ZAUFANY
MIKOŁAJ WITOLD
URBANOWSKI
25.09.2025 20:59:03 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Mikołaj Urbanowski

Danuta Seheń

Załączniki

Załącznik 1. Lista obecności członków Rady Nadzorczej na zwyczajnym posiedzeniu RN SM „Kiwerska” w Warszawie w dniu 19 września 2025 r.

Załącznik 2. Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 19 września 2025 r.