

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ KSM „NASZ DOM” W KOSZALINIE
z dnia 31 lipca 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej i zaproszeni goście: członkowie Zarządu Spółdzielni, tj. Pan Wiesław Koziejka, Pan Jacek Janczewski i Pani Ewelina Kowalska

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.

Marek Rzepka (Przewodniczący RN) stwierdził prawidłowość zwołania oraz zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał.

2. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

3. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 5.06.2025 roku.

Protokół został przyjęty 8 głosami Za (jedna osoba nie brała udziału w głosowaniu).

4. Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 26.06.2025 roku.

Protokół został przyjęty 9 głosami Za.

5. Informacja o pracy Zarządu w czerwcu 2025 roku (wnioskodawca: Zarząd).

Wiesław Koziejka przedstawił informację z pracy Zarządu w czerwcu 2025 r.

Aleksandra Szarek poprosiła o informację co jest przyczyną podpisania aneksu do umowy w sprawie terminu zakończenia prac remontowych klatek schodowych w nieruchomości 113 wykonywanych przez firmę Artura Maziarza.

Wiesław Koziejka wyjaśnił, że Spółdzielnia w międzyczasie prosiła tego wykonawcę o wykonanie innych prac budowlanych, przez co miał opóźnienie w terminie wykonania powyższego zadania.

Danuta Ignatowicz poprosiła o informację czego dotyczył aneks do umowy z firmą Małgorzaty Dąbrowskiej.

Wiesław Koziejka wyjaśnił, że aneks dotyczył zmiany stawki za konserwację instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni.

Aleksandra Szarek poprosiła aby w przyszłości w informacji o pracy Zarządu uściślać czego dotyczą aneksy do umów.

6. Zapoznanie się ze sprawami zgłoszonymi przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 9-11 czerwca 2025 roku (plan pracy RN).

Piotr Małyga przypomniał, że wnioski były przedstawione i przyjęte na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wnioski złożone były w formie pisemnej jedynie przez Eugeniusza Redlarskiego i podczas czerwcowego posiedzenia Rady Nadzorczej zostały ocenione i skierowane do rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni.

7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Nieruchomościach (plan pracy RN).

Wiesław Kozieja wprowadził w tematykę zagadnienia oraz przedstawił wnioski płynące z analizy kosztów C.O. Zwrócił uwagę, że z analizy wynika, iż ponad połowa mieszkań na budynku przy ul. Zwycięstwa 186 jest niedogrzewana.

Aleksandra Szarek zwróciła uwagę, że wskaźnik zużycia C.O. między nieruchomościami jest bardzo rozstrzelony.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że część tych różnic może wynikać, z faktu że część budynków nie ma balkonów co za tym idzie nie ma mostków termicznych oraz z tego czy budynek jest przed czy po termomodernizacji.

Aleksandra Szarek poprosiła o informację dlaczego są różnice w kosztach konserwacji węzłów cieplnych w poszczególnych nieruchomościach.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że część węzłów cieplnych wymagała serwisu i wymiany elementów, które uległy awarii.

Ewa Kwiatkowska zwróciła uwagę, że w części mieszkań w łazienkach na 3 ścianach występują kanały techniczne i wentylacyjne przez które ucieka ciepło.

Piotr Małyga zwrócił uwagę, że porównując 2 podobne budynki z tym, że jeden jest ocieplony nową technologią, drugi starą technologią, różnica zużycia ciepła jest znikoma i czasem wypada na korzyść starej technologii (suprema). Przypomniał, że przedstawił podobne uwagi w ubiegłym roku, posługując się przykładami budynków Tetmajera i Żeromskiego.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że różnica byłaby bardziej zauważalna w przypadku ostrzejszej zimy. Stwierdził także, że obecnie ocieplanie budynków ma mały wpływ na oszczędności, wynosi około 5% ograniczenia zużycia energii cieplnej, natomiast pozostałe oszczędności wynikają z regulacji i modernizacji sieci budynkowej c.o.

8. Ocena organizacji i efektów pracy gospodarzy domów na terenie poszczególnych Nieruchomości z uwzględnieniem podziału na pracowników etatowych, firm sprzątających itp. oraz finansowania działalności, w tym zakupów zaopatrzenia i wyposażenia. Wsparcie zapewnione gospodarzom przez ZRK (Tetmajera 2) oraz inne prace wykonywane przez ZRK na rzecz Nieruchomości w ramach prac bieżących (prac pracy RN).

Wiesław Kozieja wprowadził w tematykę zagadnienia i przedstawił przygotowaną informację.

Danuta Ignatowicz poprosiła o informacje, czy pracownicy spółdzielni wychodzą w teren aby oceniać stan nieruchomości i terenu oraz zapoznać się z problemami zgłaszanymi przez gospodarzy domu.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że co do zasady administratorki nie wychodzą systematycznie w teren ponieważ są bardzo obciążone pracami administracyjnymi przy dokumentach. Zaznaczył, że wychodzą i sprawdzają jeśli do Spółdzielni wpływa informacja, o nieprawidłowościach w zakresie utrzymania czystości, natomiast administratorki dokonują wizytacji dwa razy w roku.

Danuta Ignatowicz zaznaczyła, że byłaby za tym aby administratorki wychodziły jednak w teren co jakiś czas i sprawdzały pracę gospodarzy domów.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że nie widzi przeciwwskazań, ale trzeba by było zmienić strukturę i zatrudnić dodatkowego pracownika ponieważ dwie administratorki nie są w stanie fizycznie skontrolować wszystkich nieruchomości i pogodzić to z resztą obowiązków jakie mają do wykonania.

Ewa Kwiatkowska zasugerowała, że ocena stanu podległych zasobów w tym ich czystości mogłaby się odbywać choćby raz na 3 miesiące.

Aleksandra Szarek również zwróciła uwagę na potrzebę nadzorowania i należytego utrzymania nieruchomości ponieważ zarówno firmy zewnętrzne, jak i pracownicy spółdzielni otrzymują wynagrodzenie za pracę, która powinna podlegać weryfikacji.

Poprosiła również o informację ile razy w roku PGK powinno myć pojemniki na odpady.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że 2 razy w roku, wiosną i jesienią.

Piotr Małyga zwrócił uwagę na to, że w trakcie dyskusji zapomniano o tym, że gospodarze domów spełniają dodatkowe obowiązki w okresie zimy, ponieważ zobowiązani są do odśnieżania i posypywania piaskiem. Zaznaczył również, że ostrzegali, że wprowadzenie terakoty w klatkach spowoduje konieczność większej ilości pracy ze strony pracowników i że są wrażliwe na uszkodzenia mechaniczne. Ponadto zwrócił uwagę, że z uwagi na tzw. zamykanie linii przez producentów ceramiki budowlanej wskazane byłoby zgromadzenie dodatkowych zapasowych płytek na przyszłość, gdyby zaistniała potrzeba ich wymiany. Przypomniał również, że zwracał już uwagę na potrzebę zmiany systemu gromadzenia odpadów, np. poprzez montaż zamykanych „szop” na odpady komunalne, które z jednej strony są estetyczne, a z drugiej co bardzo istotne uchroniłoby przed podrzucaniem śmieci, w tym gabaryty, opony i tekstylia przez obcych w tym przez okoliczne firmy oraz montażu kamer. Spytał, czy stwierdzone przypadki podrzucania odpadów są zgłaszane służbom miejskim.

Wiesław Kozieja powiedział, że nie są zgłaszane, bo to nie odniosłoby skutku.

Piotr Małyga przytoczył przykład innej koszalińskiej Spółdzielni, w której notorycznie zgłaszane do Straży naruszenia przepisów porządkowych jednak wywołały pozytywny efekt, więc uważa, że administracja Spółdzielni powinna tak robić. Jego zdaniem należałoby notorycznie dzwonić do straży miejskiej i informować o podrzucaniu śmieci.

Marek Rzepka zaproponował, aby porozumieć się z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi oraz Zarządem Nieruchomości aby wspólnie wystąpić z pismem do Prezydenta Miasta opisującym istniejące problemy związane z systemem odbioru odpadów komunalnych, a także wynikającym z niego problemem podrzucania odpadów na terenie miasta Koszalina. Celem pisma byłoby też zorganizowanie spotkania z Prezydentem dotyczącego zasygnalizowanych problemów i zmiany systemu odbioru odpadów w Koszalinie.

Piotr Małyga przypomniał, że Marek Rzepka już zgłaszał ten wniosek, ale wówczas Zarząd uznał, że trzeba poczekać do wprowadzenia nowych zasad gromadzenia odpadów, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku.

Ewa Kwiatkowska zwróciła uwagę, że kierowcy PGK bardzo często o 6 rano trąbią i budzą ludzi. Zaznaczyła, że przyczyną takich zdarzeń są zastawione osłony przez samochody, jednak pracownicy PGK nie powinni się tak zachowywać i zakłócać spokoju.

Judita Bilat zwróciła uwagę, że często słyszy uwagi od mieszkańców że gospodarze domów biorą pieniądze za dobrze wykonaną pracę, a nie jest jednak ona wykonana. Jej zdaniem należy przyjrzeć się, o której godzinie gospodarze zaczynają pracę i jak przebiega ich 8 godzinny dzień pracy ponieważ często są widziane że kończą pracę po godzinie 12.

Przyjęte wnioski:

- zwiększyć nadzór nad czasem i jakością wykonywanej pracy przez gospodarzy domów;
- porozumieć się z innymi spółdzielniami i dużymi administratorami aby wspólnie wystąpić do Prezydenta Miasta w sprawie problemów związanych z systemem odbioru odpadów komunalnych na terenie Koszalina
- podjąć sprawę budowy nowych wiat, ich zamykania oraz zamontowania kamer na jesiennych zebraniach z mieszkańcami;
- zgłaszać w formie pisemnej do straży miejskiej sprawy związane z podrzucaniem śmieci przez osoby z zewnątrz;

9. Analiza sytuacji gospodarczej i udziałów w Telewizji Kablowej Koszalin. (wnioskodawca: Zarząd).

Wiesław Kozieja wprowadził w tematykę zagadnienia i przedstawił dokumenty jakie Zarząd przygotował w przedmiocie tego punktu.

Poinformował również, że Walne Zgromadzenie Spółdzielni „Na Skarpie” podjęło uchwałę w sprawie zbycia udziałów w TTK i na tle tej informacji zadał pytanie czy nasza Spółdzielnia powinna wystąpić o zakup tych udziałów.

Marek Rzepka zwrócił uwagę na zasadność i celowość wniosku o nabycie nowych udziałów, skoro jeszcze niedawno na Walnym Zgromadzeniu Zarząd wnosił o zbycie

obecnie posiadanych przez Spółdzielnię udziałów w TKK. Każde tego typu działanie powinno być uprzednio przeanalizowane pod każdym kątem. Jego zdaniem trzeba poznać motywację, dlaczego Zarząd Spółdzielni „Nasz Dom” wystąpił do Walnego Zgromadzenia o wydanie zgody na zbycie udziałów.

Aleksandra Szarek zwróciła uwagę, że przez cały okres bycia udziałowcem Spółdzielnia otrzymywała dywidendy.

Ewa Kwiatkowska zwróciła uwagę, że jej zdaniem należy wystąpić do Spółdzielni „Na Skarpie” aby uzyskać informację, za ile chcą sprzedać swoje udiały. Zaznaczyła, że takie zapytanie do niczego nie zobowiązuje.

Piotr Małyga poparł propozycję Ewy Kwiatkowskiej, zwracając uwagę, że w uchwale WZ KSM Na Skarpie podano bardzo niską wartość udziałów, więc nie wiadomo, za ile one miałyby być sprzedane.

Marek Rzepka aby dalsze rozważania różnych możliwości miały sens poprosił o informację, czy kondycja Spółdzielni „Nasz Dom” pozwala na takie zakupy.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że płynność i zasób Spółdzielni pozwala na taki zakup.

Andrzej Owczarzak powiedział, że nie widzi sensu zakupu tych udziałów i wydania pieniędzy w zamian za otrzymywanie tak małych dywidend przy jednoczesnym braku realnego wpływu na zarządzanie w spółce.

Marek Rzepka zarządził głosowanie w sprawie czy Zarząd ma wystąpić do Spółdzielni „Na Skarpie” z zapytaniem czy są zainteresowani sprzedażą udziałów, na jakich warunkach i w jakiej cenie.

Rada Nadzorcza zagłosowała 8 głosami Za, przy 1 głosie wstrzymującym się.

10. Wniosek Zarządu o zaproponowanie reprezentanta Spółdzielni w Rady Nadzorczej w Telewizji Kablowej Koszalin (wnioskodawca: Zarząd).

Piotr Małyga przypomniał swoją propozycję z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej aby Rada Nadzorcza TKK wybrała członka do swojej Rady z pośród członków Zarządu naszej Spółdzielni i aby przedstawić jej kandydatury wszystkich trzech członków jednak w kompetencjach Rady Nadzorczej Spółdzielni nie leży wybór takiego kandydata.

Wiesław Kozieja powiedział, że w jego opinii jego kandydatura do Rady Nadzorczej TKK nie ma szans.

Za taką propozycją Piotra Małygi Rada Nadzorcza zagłosowała 7 głosami Za, przy 2 głosach wstrzymujących się.

11. Sprawy wniesione: relacje z przebiegu wizji lokalnych w Nieruchomościach 101 i 115; zgłoszenie w sprawie przebiegu otwarcia ofert przetargowych w dniu 15.07.2025 roku; przedstawienie otrzymanych opinii prawnych; kontynuacja dyskusji z 26 czerwca 2025 roku na temat gospodarki odpadami.

Piotr Małyga odczytał notatki sporządzone w trakcie przebiegu wizji lokalnych w Nieruchomościach 101 i 115 poprosił o ich uzupełnienie przed ostatecznym złożeniem. **Marek Rzepka** poinformował, że do Prezydium RN w dniu 17.07.2025 r. wpłynęło pismo od Aleksandry Szarek w sprawie postępowania przetargowego nr 2/06/2025 na wykonanie zadania "Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Tetmajera 20, 22, 24, 26 wraz z wymianą 4 szt. przyłączy kanalizacji sanitarnej".

Aleksandra Szarek przedstawiła członkom Rady Nadzorczej sprawę jakie poruszyła w piśmie. Wyraziła swoje wątpliwości co do sposobu i zasad sporządzenia „Przedmiaru Robót”, stanowiącego podstawę obliczenia ceny oferty. Wątpliwości dotyczą: zastosowanych podstaw wyceny robót, sposobu naliczania kosztów transportu materiałów takich jak piasek i beton, dublowania się robót, co może prowadzić do nieuzasadnionego podwyższenia wartości robót.

Aleksandra Szarek wyraziła zdziwienie, że pismo nie zostało jeszcze przekazane Zarządowi celem ustosunkowania się do zawartych w piśmie zastrzeżeń. Zwróciła również uwagę na błędy w zapisach Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu dotyczące wadium.

Za przekazaniem pisma do Zarządu celem ustosunkowania się zagłosowało: 8 członków za, przy 1 głosie wstrzymującym się.

12. Wolne wnioski.

Aleksandra Szarek zapytała czy jest wykonany kosztorys inwestorski w sprawie przetargu na wykonanie podjazdu dla inwalidów przy ul. Zwycięstwa 186.

Jacek Janczewski powiedział, że musi sprawdzić.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że jak już będzie znana kwota z przetargu to spółdzielnia będzie występowała do PEFRON o dofinansowanie.

Piotr Małyga w sprawie sierpniowego przeglądu w nieruchomości 112 i 110 poprosił o wyznaczenie dat tych wizji.

Ustalono, że wizje odbędą się 4 sierpnia godz. 16.00 (N112) i 5 sierpnia godz. 16.00 (N110).

Piotr Małyga przypomniał, że we wrześniu odbywa się spotkanie z przewodniczącymi Rad Nieruchomości, w związku z tym trzeba się przygotować pod kątem organizacyjnym.

Ewa Kwiatkowska poinformowała, że będzie uczestniczyła w roli obserwatora w przetargu na zbycie mieszkania przy ul. Wieniawskiego.

13. Zamknięcie posiedzenia.

Protokół sporządził

Grzegorz Goc

Sekretarz RN

Danuta Ignatowicz

Danuta Ignatowicz

Przewodniczący RN

Marek Rzepka

Marek Rzepka