

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ KSM „NASZ DOM” W KOSZALINIE

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.

Marek Rzepka (Przewodniczący RN) stwierdził prawidłowość zwołania oraz zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał (lista obecności uczestników posiedzenia stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

2. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 31.07.2025r.

Marek Rzepka poinformował, że wpłynęły do niego uwagi do protokołu i poprosił aby do wtorku składać ewentualne dalsze uwagi by wypracować tekst jednolity, który mógłby być przyjęty na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Aleksandra Szarek przedstawiła ustnie swoje poprawki oraz złożyła na piśmie przewodniczącemu uwagi odnoście 11 punktu protokołu.

Uwagi do protokołu zgłosili również: **Ewa Kwiatkowska, Danuta Ignatowicz** oraz **Piotr Małyga**.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przegłosowała aby przyjęcie protokołu odbyło się na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej – po uwzględnieniu złożonych do wtorku uwag na piśmie do Przewodniczącego.

4. Informacja o pracy Zarządu Spółdzielni w lipcu 2025r. (stały punkt).

Wiesław Kozieja przedstawił poszczególne punkty zawarte w informacji z pracy Zarządu w lipcu 2025 r. Szczegółowo doprecyzował 11 punkt informacji w sprawie podpisania umowy na naprawę balkonów bloku przy ul. Tetmajera 44-48.

Aleksandra Szarek poprosiła o informację, kiedy odbył się przetarg opisany w punkcie 11 informacji.

Wiesław Kozieja poinformował, że nie pamięta dokładnej daty przetargu ale na pewno było to w lipcu br.

5. Informacja o skargach, wnioskach i pismach skierowanych do RN w pierwszym półroczu 2025 roku (plan pracy).



Marek Rzepka wyjaśnił, że w pierwszym półroczu 2025 r. do Rady Nadzorczej nie zgłosił się żaden członek Spółdzielni. Przedłożona i dołączona do materiałów informacja została przyjęta jednogłośnie.

Wiesław Kozieja zapytał czy ma zacząć funkcjonować na stronie www spółdzielni formularz i możliwość kontaktu elektronicznego z Radą Nadzorczą.

Rada Nadzorcza zdecydowała, aby Zarząd zorientował się ile będzie kosztowało rozbudowanie strony internetowej o założenie formularza kontaktowego z Radą Nadzorczą.

Judita Bielat zwróciła uwagę, że może w związku z brakiem zainteresowania członków Spółdzielni z Radą Nadzorczą trzeba rozważyć zmodyfikowanie systemu dyżurów.

Marek Rzepka zwrócił uwagę, że system dyżurowania powinien zostać bez zmian, aby to Rada Nadzorcza mimo braku zainteresowania ze strony członków Spółdzielni wychodziła naprzeciwko członkom i była do ich dyspozycji.

6. **Wynajmowanie powierzchni reklamowych, zasady postępowania w tym zakresie oraz uzyskane przychody w roku 2024 i zaplanowane na rok 2025r. (plan pracy).**

Wiesław Kozieja wprowadził w tematykę zagadnienia i przedstawił po krótko informację która została przedłożona na piśmie.

Aleksandra Szarek zwróciła uwagę, że nie powinno się „dziurawić” i niszczyć elewacji pod nowe reklamy, ale te które są już zamontowane na systemie linkowym powinny zostać.

Piotr Małyga również podkreślił, że może nie należy rozwijać tej działalności ale te miejsca które są już pod reklamy przygotowane i będą na nie chętni to należy te powierzchnie wynajmować. Zwrócił uwagę, aby przy tej działalności brać pod uwagę zdanie Rad Nieruchomości. W związku z tym wniósł, aby było to tematyka zebrania z Przewodniczącymi Rad Nieruchomości.

7. **Analiza funduszu eksploatacyjnego jako całości oraz z uwzględnieniem podziału na poszczególne wpływy oraz wydatki (na przykładach/plan pracy).**

Jolanta Gładyszewska poprosiła o informację za jaki okres są podane kwoty dotyczące rodzaju kosztów na 3 stronie informacji.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że za 6 miesięcy.

Aleksandra Szarek poprosiła o wyjaśnienie jak są rozliczane roboczogodziny i jak są te kwoty rozliczane na nieruchomości. Zaznaczyła, że jej zdaniem 65 zł za roboczogodzinę nie jest mała.

Wiesław Kozieja zaznaczył, że aby dokładnie przedstawić co wchodzi w skład roboczogodziny należałoby przedstawić tabele dotyczącą rozliczenia grupy konserwacyjnej, która stanowi element planu gospodarczego.



Wyjaśnił również, że stawka roboczogodziny powinna być tak skalkulowana aby działalność grupy konserwacyjnej była bez wynikowa.

Danuta Ignatowicz zwróciła uwagę na dużą liczbę pozycji związanych z wymianą piasku na placach zabaw.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że duża liczba pozycji wynika z faktu że praca każdego pracownika musi być przedstawiona oddzielnie.

Piotr Małyga poprosił o informację komu zlecane są drobne bieżące naprawy.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że w większości prac wykonują pracownicy GK, jednak wszystko to zależy od tego jaka jest to czynność i czy pracownicy mają możliwość czasową.

8. Przegląd zasad działania i metod współpracy Rad Nieruchomości z Radą Nadzorczą i administracją Spółdzielni (plan pracy).

Piotr Małyga zwrócił uwagę, że zasadniczo poza jesiennymi zebraniami i wizjami lokalnymi na nieruchomościach nie ma kontaktu Rady Nieruchomości z Radą Nadzorczą.

Zaproponował aby w tym roku, jak i w przyszłości przedstawiciele Rady Nadzorczej upoważnieni przez Radę uczestniczyli w zebraniach z mieszkańcami.

Jego zdaniem Rada Nadzorcza jeszcze w tej kadencji powinna pochylić się nad regulaminem Rad Nieruchomości i spróbować go odświeżyć, aby bardziej dopasować go do dzisiejszych realiów. Zawnioskował, aby na zebraniu z przewodniczącymi Rad Nieruchomości zadać przewodniczącym pytanie „Regulamin Rady Nieruchomości w świetle bieżących potrzeb i zmian w Spółdzielni KSM „Nasz Dom” w Koszalinie”

Rada Nadzorcza uzgodniła, aby na zebraniu z przewodniczącymi Rad Nieruchomości był również punkt: „Przygotowanie do termomodernizacji, przewidywane koszty i zaliczki na fundusz remontowy” oraz „Nowe zasady gospodarki odpadami na terenie Koszalina i spółdzielni.”

9. Informacja na temat przebiegu przygotowania i realizacji przetargu (z lipca 2025) na prace remontowe w N112 (wnioskodawcy: członkowie RN).

Marek Rzepka wyjaśnił, że otrzymał w tym tygodniu materiały od Prezesa i materiał ten zostanie członkom Rady Nadzorczej doręczony.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że przetarg będzie unieważniony i zostanie ogłoszony na nowo.

Rada Nadzorcza postanowiła, że wróci do tematu przetargu na kolejnym zebraniu po zapoznaniu się z przedstawionym materiałem.

10. Sprawy wniesione:

- relacje z przebiegu wizji lokalnych przeprowadzonych przez RN w Nieruchomościach 110 i 112;



Piotr Małyga przedstawił wnioski wynikające z wizji lokalnych przeprowadzonych na nieruchomościach 110 i 112. Odnośnie ul. Tetmajera zwrócił uwagę m.in. na porzucony samochód, ubytki w płytkach na klatkach schodowych, brzydką estetykę małych koszy na śmieci, spaloną osłonę śmietnikową, porzucone stopy opon, zacieki na elewacjach praktycznie wszystkich budynków.

Ewa Kwiatkowska zwróciła uwagę na przeciekające rynny oraz uszkodzone drzwi pomieszczenia gospodarzy domów.

Odnośnie ul. Wyspiańskiego i Woj. Polskiego **Piotr Małyga** zwrócił uwagę m.in. na fatalny stan dróg, również przeciekające rynny oraz stan techniczny furtki przy ul. Wojska Polskiego **Aleksandra Szarek** zadała pytanie czy odbywają się bieżące wizje na nieruchomościach, dokonywane przez pracowników spółdzielni.

Wiesław Kozieja wyjaśnił, że w obowiązkach gospodarzy domów leży składanie informacji o drobnych usterkach.

Piotr Małyga poinformował, że notatki z wizji lokalnych zostaną przekazane Zarządowi Spółdzielni.

- informacje o opiniach prawnych dotyczących: kontroli inwestycji N105, pełnomocnictw do udziału w WZ (sprawa z 2024 roku), kontroli sposób przechowywania dokumentów RN (wnioskodawca: Prezydium).
- informacja o odpowiedzi na pytania skierowane do administracji w sprawie przebiegu kontrolowanych przez RN inwestycji w N105 (wnioskodawca: Prezydium).

Aleksandra Szarek podkreśliła, że oczekuje na reakcję i odpowiedź na skierowane pisma do Zarządu.

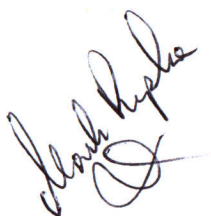
Wiesław Kozieja poprosił o informację jak i kiedy te pisma zostały przekazane do Spółdzielni.

Aleksandra Szarek i **Piotr Małyga** podkreślili że trzeba sprawdzić jak te pisma zostały przekazane.

Wiesław Kozieja zwrócił uwagę, że w regulaminie Rady Nadzorczej brak jest opisu obiegu dokumentów między Radą Nadzorczą, a Zarządem Spółdzielni, a w spółdzielni nie ma instrukcji kancelaryjnej ani równoważnego dokumentu.

Piotr Małyga złożył postulat, aby wszystkie zadane pytania do tej pory Zarządowi zadać raz jeszcze.

11. Wolne wnioski i uwagi.



Aleksandra Szarek zawnioskowała aby poddać pod głosowanie, aby Zarząd wystąpił do twórcy strony internetowej z zapytaniem o koszt i termin wykonania formularza kontaktowego.

Za wnioskiem: 7

Przeciw: 0

Wstrzymało się :2

12. Zamknięcie posiedzenia.

Oprócz członków Rady Nadzorczej uczestniczyli w niej dwaj członkowie Zarządu: Wiesław Kozieja i Ewelina Kowalska oraz protokolant: Grzegorz Goc.

Protokół sporządził

Grzegorz Goc

Sekretarz

Danuta Ignatowicz

Danuta Ignatowicz

Przewodniczący RN

Marek Rzepka