

PROTOKÓŁ

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ KSM „NASZ DOM” W KOSZALINIE

z dnia 26.02.2026 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 29 stycznia 2026 r.

Uwagi do protokołu zgłosili: Jolanta Gładyszewska, Aleksandra Szarek, Ewa Kwiatkowska oraz Piotr Małyga.

Protokół wraz z poprawkami został przyjęty jednogłośnie.

4. Informacja o pracy Zarządu Spółdzielni w styczniu 2026 r.

Jacek Janczewski przedstawił poszczególne punkty zawarte w informacji z pracy Zarządu w styczniu 2026 r.

Judita Bielat poprosiła o wyjaśnienie z czego wynika zmiana podziału kosztów utrzymania własnych wymienników ciepła.

Ewelina Kowalska wyjaśniła że wynika to z proporcji rozliczenia między kosztami centralnego ogrzewania, a centralnej ciepłej wody, która co rok może być inna.

Jolanta Gładyszewska poprosiła o informację czy gospodarze domów zawsze otrzymywali wypłaty za ekwiwalenty na środki czystości.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że wiele lat temu gospodarze domów otrzymywali przydział środków czystości ze Spółdzielni, jednak wraz ze zmianą organizacji pracy wypłacane są ekwiwalenty za część środków czystości.

5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2025 rok.

Marek Rzepka poinformował, że ma przygotowany projekt sprawozdania Rady Nadzorczej, jednak gotową wersję przedstawi członkom Rady Nadzorczej na spotkaniu w dniu 5 marca 2026 roku.

6. Podsumowanie działań Zespołu ds. inwestycji na nieruchomości 105.

Aleksandra Szarek przedstawiła informację jak wyglądała praca Zespołu ds. inwestycji na nieruchomości 105. Zwróciła uwagę, że zespół ma duże zastrzeżenia dotyczące prowadzenia dokumentacji. Wyjaśniła, że Zespół chciałby aby zostały wypracowane pewne standardy i wraz uwagami Komisji wykorzystane zostały i wdrożone przez Zarząd. Piotr Małyga zwrócił uwagę, że w dokumentacji brak chronologii i nie wynika z niej ciągłość zdarzeń gospodarczych.

Marek Rzepka zwrócił uwagę że brak instrukcji obiegu dokumentacji wpływa na błędy w chronologii zebranej dokumentacji.

Ewa Kwiatkowska oceniła pozytywnie przygotowanie i opisanie faktur do transz kredytowych.

7. Analiza, omówienie aktów prawnych obowiązujących w Spółdzielni i wynikające z niej propozycje zmian do Statutu.

Ewelina Kowalska wprowadziła w tematykę zagadnienia i przedstawiła przygotowany przez Zarząd materiał.

Aleksandra Szarek zwróciła uwagę, że w Statucie Spółdzielni widnieją jeszcze zapisy dotyczące Nieruchomości 116 i 117, których już nie ma w Spółdzielni.

Piotr Małyga zwrócił uwagę że § 50 ust. 2 Statutu Spółdzielni jest dosłownie przepisany z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i zapis ten nie doprecyzowuje ile trwa dokładnie kadencja Rady Nadzorczej. Jego zdaniem należałoby się zastanowić nad możliwością uszczegółowienia tego zapisu w Statucie.

Zaproponował również aby zarówno członkowie Rady Nadzorczej jak i Zarządu przygotowali konkretne propozycje do zmiany Statutu.

8. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia na rok 2026 planu remontów nieruchomości: 106, 108 i 115.

Piotr Małyga na kanwie tego punktu odczytał pismo Rady Nieruchomości 101 skierowane do Rady Nadzorczej w sprawie podjęcia nowej uchwały dotyczącej przyjęcia planu remontów na 2026 rok.

Jacek Janczewski wyjaśnił sprawę dotyczącą prac remontowych w Nieruchomości 101 i wymagań bankowych co do wysokości stawki na remonty celem zabezpieczenia spłaty kredytu. Zadeklarował, że Zarząd spotka się z Radą Nieruchomości i wyjaśni jej, że podwyższenie stawki na remonty wynikają z wymogów banku, a jak Rada Nieruchomości

nie przyjmie tego wytłumaczenia to będzie trzeba zorganizować spotkanie ze wszystkimi mieszkańcami.

Rada Nadzorcza zdecydowała, że udzieli odpowiedzi Radzie Nieruchomości 101.

Wynik głosowania w sprawie przyjęcia na rok 2026 planu remontów Nieruchomości: 106

Za: 9

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Wynik głosowania w sprawie przyjęcia na rok 2026 planu remontów Nieruchomości: 108

Za: 9

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Danuta Ignatowicz poprosiła o informację, czy modernizacja C.O. obejmują również łazienki tak jak było to uzgodnione na zebraniu z mieszkańcami.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że po przeprowadzonej analizie odstąpiono od wymiany pionów łazienkowych ponieważ ograniczono prace do tych elementów które wymagają pilnej wymiany.

Wynik głosowania w sprawie przyjęcia na rok 2026 planu remontów Nieruchomości: 115

Za: 7

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 2

9. Wolne wnioski i uwagi.

Jolanta Gładyszewska poprosiła aby Rada Nadzorcza otrzymała odpis pisma skierowanego do Sądu w sprawie odwołania Prezesa Zarządu.

Andrzej Owczarzak zaproponował czy nie lepiej by było obciążać nieruchomości za koszenie trawników od m2, a nie stawką godzinową. Zasugerował również czy nie można zatrudnić na umowę zlecenia osoby do nadzorowania czynności związanych z koszeniem terenów zielonych.

Jacek Janczewski poinformował, że samo przejście na m2 nie rozwiąże problemu rozliczenia grupy konserwacyjnej. Zaznaczył, że ma pewne przemyślenia na temat reorganizacji grupy konserwacyjnej i na kolejnym posiedzeniu przedstawi swoje propozycje Radzie Nadzorczej.

Judita Bielat w odniesieniu do ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej poprosiła Zarząd o przedstawienie informacji o możliwość najmu pomieszczenia przy ul. Tetmajera 1.

Jacek Janczewski poinformował, że jest potencjalny chętny do prowadzenia w tym miejscu szkoły rodzenia, jednak pojawił się problem wybudowania pochyli do wejścia.

Wyjaśnił, że Zarząd mógłby ponieść koszt wybudowania tej pochyli po podpisaniu z zainteresowaną umowy z zastrzeżeniem że będzie ona spłacała ten podjazd w comiesięcznych ratach.

Rada Nadzorcza przyjęła informację do wiadomości.

Jacek Janczewski poinformował, że Zarząd chciałby zakupić zamiatarkę montowaną do ciągnika w kwocie około 13 tys zł i w związku z tym poprosił o zgodę Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na zakup zamiatarki.

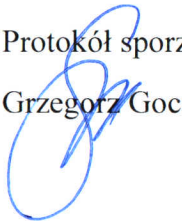
Marek Rzepka przypomniał, że w zeszłym roku padła propozycja zakupu udziałów TKK Koszalin od Spółdzielni „Na Skarpie”.

Wyjaśniono, że Spółdzielnia „Na Skarpie” nie odpowiedziała na pismo naszej Spółdzielni.

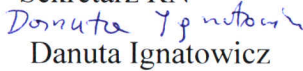
10. Zamknięcie posiedzenia.

Oprócz członków Rady Nadzorczej w pierwszej części posiedzenia uczestniczyli członkowie Zarządu: Jacek Janczewski i Ewelina Kowalska oraz protokolant: Grzegorz Goc.

Protokół sporządził
Grzegorz Goc



Sekretarz RN
Danuta Ignatowicz



Przewodniczący RN
Marek Rzepka

