

PROTOKÓŁ

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ KSM „NASZ DOM” W KOSZALINIE

z dnia 16.04.2026 r.

Część I

1. **Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.**

Marek Rzepka (Przewodniczący RN) stwierdził prawidłowość zwołania oraz zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. W posiedzeniu uczestniczyło 8 członków Rady Nadzorczej, jeden członek był nieobecny usprawiedliwiony. (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 26.03.2026 roku.**

Protokół został przyjęty jednogłośnie.

4. **Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 09.04.2026 roku**

Ewa Kwiatkowska zgłosiła poprawki do protokołu.

Protokół wraz z poprawkami został przyjęty jednogłośnie.

5. **Informacja o pracy Zarządu Spółdzielni w marcu 2026 r.**

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

6. **Omówienie planowanego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.**

Ewelina Kowalska poinformowała, że Zarząd podjął uchwałę w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w dniach 18, 19 i 20 maja 2026 roku.

Przedstawiła porządek obrad oraz wyjaśniła, że Zarząd aktualnie pracuje nad materiałami i prosi Radę Nadzorczą o przedłożenie Sprawozdania Rady Nadzorczej.

Marek Rzepka zwrócił uwagę, że do tej pory punkt przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej był rozpatrywany po punkcie przyjęcie Sprawozdania Zarządu.

Aleksandra Szarek zwróciła uwagę, że wymaganie 10 podpisów pod kandydaturą Rady Nadzorczej nie wymyka z przepisów prawnych w tym ze statutu spółdzielni.

Piotr Małyga zwrócił uwagę, że umieszczenie sprawozdania Rady Nadzorczej po głosowaniu w sprawie absolutorium dla Zarządu uniemożliwia Radzie odniesienie się do pracy Zarządu.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

Aleksandra Szarek przychyłając się do opinii prawnej zaproponowała poprawkę do projektu uchwały.

Uchwała z poprawką została przyjęta jednogłośnie

8. Wolne wnioski i uwagi: podsumowanie dotychczasowych prac działających zespołów kontrolnych.

Aleksandra Szarek przedstawiła wnioski pokontrolne i przekazała w formie pisemnej „Przebieg prac Zespołu wykonującego kontrolę prowadzenia, zlecenia, realizacji i nadzoru inwestycji oraz ich rozliczania na przykładzie Nieruchomości 105”.

Pismo stanowi załącznik do materiałów z dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Piotr Małyga przedstawił wnioski zespołu kontrolnego i przekazał w formie pisemnej Analizę poprawności przebiegu Walnych Zgromadzeń za 2023 i 2024 rok.

Pismo stanowi załącznik do materiałów z dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Marek Rzepka poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęła opinia prawna dotycząca nowo wybranego Zastępcy Prezesa w przedmiocie zakazu konkurencji wynikającej z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Marek Rzepka poprosił o informację kto zlecił taką opinię?

Zarząd wyjaśnił, że nie zlecał takiej opinii.

Zastępca Prezesa Krzysztof Zawadzki oświadczył, że prowadzona przez niego działalność nie wykazywała znamion konkurencyjności wobec Spółdzielni i takie oświadczenie złożył na etapie postępowania konkursowego.

Zaznaczył również, że nigdy Spółdzielnia nie startowała w przetargach, w których on sam był uczestnikiem, i poinformował, że jest w trakcie wyzbywania się własności firmy.

Judita Bielat zaznaczyła, że jest jej przykro, że została w ogóle sporządzona taka opinia prawna bez zlecenia i konkretnych powodów.

Marek Rzepka odczytał pismo, jakie skierował do Zarządu w przedmiotowej sprawie.

Pismo stanowi załącznik do protokołu.

Na tym sprawę zakończono.

Ewelina Kowalska zasygnalizowała wątpliwości dotyczące zapisu ustawy w zakresie udziału pełnomocników w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej.

Cześć II

9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2025 rok.

Rada Nadzorcza dokonała poprawek w sprawozdaniu.

Sprawozdanie zostało przyjęte jednogłośnie.

10. Zamknięcie posiedzenia.

Oprócz członków Rady Nadzorczej uczestniczyli w niej członkowie Zarządu: Jacek Janczewski, Ewelina Kowalska oraz Krzysztof Zawadzki.

Protokół został sporządzony na posiedzeniu przy obecności wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz RN

Danuta Ignatowicz



Przewodniczący RN

Marek Rzepka



Przebieg prac Zespołu wykonującego kontrolę prowadzenia, zlecenia, realizacji i nadzoru inwestycji oraz ich rozliczania na przykładzie Nieruchomości 105

Zespół kontrolny został powołany w 2024 roku przez Radę Nadzorczą (załącznik nr 1).
W jego skład weszli:

Aleksandra Szarek
Ewa Kwiatkowska
Judita Bielat
Danuta Ignatowicz
Piotr Małycka
Piotr Małyga
Marek Rzepka

Zespół kontrolny, zwany dalej Zespołem rozpoczął prace w 2024 roku. Zespół odbywał spotkania, podczas których ustalano zakresy i podział prac pomiędzy poszczególnych członków. Podczas pierwszego spotkania Zespół wybrał ze swego grona koordynatorkę prac, panią Aleksandrę Szarek. Spotkania Zespołu odbywały się w miarę potrzeb, w okresach pomiędzy spotkaniami prowadzono prace indywidualnie. Zespół odbył spotkania grupowe w dniach:

14 listopada 2024;
5 grudnia 2024;
9 stycznia 2025;
6 marca 2025;
20 marca 2025;
19 marca 2026;
9 kwietnia 2026.

Przy formułowaniu pytań i wniosków, Zespół kontrolny brał pod uwagę, że zakres kontroli dotyczy procesów prowadzenia, zlecenia, realizacji i nadzoru inwestycji oraz ich rozliczania w Spółdzielni, a konkretne zdarzenia gospodarcze i techniczne zachodzące w Nieruchomości 105 są wycinkiem, na którym zachodzące zjawiska były badane.

Kontrolą objęto przebieg inwestycji prowadzonych w Nieruchomości nr 105 od grudnia 2020 do grudnia 2024.

Zarząd Spółdzielni udostępnił Zespołowi dokumentację związaną z pracami remontowymi Nieruchomości 105, pochodzącą z zasobów pionu technicznego, oraz umożliwił wgląd do dokumentów finansowo-księgowych. Kontrolowano dokumenty związane z postępowaniami w sprawach wyłaniania dostawców lub wykonawców prac, oraz dokumenty związane z realizacją i rozliczaniem robót.

Oparto się głównie na udostępnionych przez Zarząd KSM Nasz Dom dokumentach przechowywanych w zasobach pionu technicznego Spółdzielni, spiętych w 10 segregatorach, opisanych odpowiednio:

1. PRZETARGI CCWU 105 KANALIZACJA 102
Spis zawartości:

1. Przetarg na budowę ccwu. Unieważniony
2. Przetarg na projekt instalacji gazowej
3. Przetarg na projekt instalacji gazowej. Unieważniony
2. INSTALACJA GAZOWA PROJEKT 105
Spis zawartości:
 1. Projekty instalacji gazowej N105
 2. Umowy i faktury za wykonanie projektów instalacji gazowej
3. PROJEKT INSTALACJI GAZOWEJ 105
Spis zawartości:
 1. Projekty instalacji gazowej N105
4. PRZETARG CCWU 105 2023
Spis zawartości:
 1. Przetarg na budowę ccwu Moniuszki 17-25, Chopina 2-10, 12, 14, Zgoda 1-11
 2. Przetarg na budowę CCWU Moniuszki 27-29A
 3. Korespondencja z MEC w sprawie budowy ciepłej wody
 4. Przetarg na wykonanie projektów węzłów oraz instalacji ccwu.
5. CCWU 105
Spis zawartości:
 1. Zlecenia dodatkowe
 2. Pisma do mieszkańców
 3. Umowy oraz aneksy z wykonawcami robót. Protokoły przekazania placu budowy oraz odbiorów częściowych i końcowego. Faktury
 4. Kosztorysy ofertowe na budowę ciepłej wody.
 5. Faktury za ogłoszenia w prasie
 6. Protokół przekazania audytów remontowych oraz faktura. Oryginały audytów są w banku, kopie na dysku.
6. DOSTAWA I MONTAŻ WĘZŁÓW 105 PRZETARG
Spis zawartości:
 1. Przetarg na dostawę węzłów ciepłych
 2. Przetarg na montaż i podłączenie
7. CCWU 105 WĘZŁY
Spis zawartości:
 1. Protokoły odbiorów częściowych i ostatecznego dostawa i montaż węzłów ciepłych.
 2. Kopie faktur.
 3. Zgłoszenie do odbioru Hydraulic Service.
 4. Dokumentacja odbiorowa - pomiary instalacji elektrycznej w pomieszczeniach węzłów.
 5. Protokoły na okoliczność włączenia ciepła przez MEC Koszalin.
 6. Umowa z Hydraulic Service na dostawę i montaż węzłów.
 7. Aneks z Hydraulic Serwis na dostawę i montaż węzłów
 8. Umowa z MEC Koszalin na przyłączenie dla potrzeb ciepłej wody.
 9. Korespondencja od firmy DANBUD (wykonawca dokumentacji projektowej z ramienia MEC).
 10. Zlecenie oraz faktura na wydzielenie nowych pomieszczeń piwnicznych dla właścicieli piwnic w których zaplanowano wykonanie węzłów ciepłych.
 11. Remont pomieszczeń węzłów ciepłych – umowy i protokoły.

12. Remont pomieszczeń węzłów – przetarg.
13. Umowa na wykonanie projektów węzłów cieplnych i centralnej ciepłej wody, aneks i faktury.
8. DOKUMENT ODBIOROWE ZGODA 1, CHOPINA 12, 14
9. DOKUMENT ODBIOROWE CHOPINA 2-10
10. DOKUMENTY ODBIOROWE ZGODA 3-11, MONIUSZKI 27-29A

W w/w segregatorach znajdują się dokumenty związane z realizacją zadań:

1. Wykonanie dokumentacji projektowej dla przebudowy instalacji wod.-kan. i budowy instalacji c.w.u. oraz budowy dwufunkcyjnych węzłów cieplnych w budynkach
2. Wykonanie projektów na instalacje gazową Chopina 2 -10, 12, 14, Moniuszki 17-25, Zgoda 1, Zgoda 3-11
3. Remont pomieszczeń węzłów cieplnych
4. Dostawa węzłów cieplnych
5. Montaż i podłączenie węzłów cieplnych
6. Przebudowa instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej oraz budowa instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji oraz budowa instalacji gazowej z likwidacją gazowych przepływowych podgrzewaczy wody w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych

Poważnym utrudnieniem procesu kontroli była objętość dokumentacji pochodzącej z pionu technicznego oraz sposób jej gromadzenia. Dokumentacja techniczna (projekty) jest czytelna i opisana natomiast sposób gromadzenia i archiwizowania dokumentów związanych z realizacją inwestycji stwarza problemy z ustaleniem przebiegu poszczególnych zdarzeń.; przykłady są przytoczone w dalszej części niniejszego sprawozdania. W trakcie uzyskiwania wyjaśnień na temat obiegu i ewidencjonowania dokumentów Pan Prezes Wiesław Kozieja poinformował Radę Nadzorczą, że w Spółdzielni nie ma sformalizowanego systemu obiegu i przechowywania dokumentów, poza instrukcją obiegu dokumentów finansowo-księgowych.

W trakcie kontroli Zespół podjął starania uzyskania wyjaśnień, w tym w formie pisemnej. Za pośrednictwem Prezydium Rady Nadzorczej Zespół wystąpił pisemnie do Zarządu Spółdzielni o udzielenie wyjaśnień:

20 czerwca 2025 – załącznik nr 2,

18 sierpnia 2025 – załącznik nr 3,

22 marca 2026 – załącznik nr 4.

Zarząd Spółdzielni odniósł się do pism z 18 sierpnia 2025 i z 22 marca 2026 roku pismami z: na pismo z 18 sierpnia 2025: 31 października 2025 roku – załącznik 3a; na pismo z 22 marca 2026: 6 kwietnia 2026 roku – załącznik 4a.

Na pismo z 20 czerwca 2025 roku nie uzyskano odpowiedzi. Wg wypowiedzi Pana Prezesa Wiesława Kozieji, złożonej podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 sierpnia 2025, nie wpłynęło ono do Spółdzielni. Zaprzecza temu fakt, że do dwóch członków Zespołu dzwonił ze Spółdzielni w pierwszej połowie lipca, w celu uściślenia pytań zawartych w piśmie.

Zalecenia pokontrolne oparto na przytoczonych w dalszej części niniejszego materiału dokumentach i ustaleniach.

KONTROLA SPOSOBU PROWADZENIA, ZLECANIA, REALIZACJI, NADZORU INWESTYCJI ORAZ JEJ ROZLICZANIA NA PRZYKŁADZIE NIERUCHOMOŚCI

105

1. Zastrzeżenia Komisji wzbudził sposób dokumentowania przebiegu zdarzeń. Dokumentacja prowadzona jest w sposób mało przejrzysty. W udostępnionych Komisji segregatorach występuje brak chronologii w dokumentach i brak bezpośrednich powiązań pomiędzy zdarzeniami, np. faktura z ogłoszenia w prasie o przetargu znajduje się w segregatorze dotyczącym wykonawstwa robót, nie przy dokumentach dotyczących przetargów. Opis segregatorów nie określa w sposób jednoznaczny jego zawartości np.: dwa segregatory odnoszą się do tematu Projekt instalacji gazowej, segregator opisany „PRZETARGI CCWU 105 KANALIZACJA 102”

2. Stwierdzono nieprzestrzeganie regulacji, zawartych w „Ogólnych Zasadach wyboru wykonawców i. zlecenia robót budowlanych w KSM Nasz Dom”, dotyczących powoływania członków Komisji Przetargowej. Zgodnie z § 5 ust.4 pkt 4.2 w skład komisji wchodzi: Przewodniczący, Sekretarz oraz członkowie. W żadnym kontrolowanym postępowaniu przetargowym nie wyłoniono Sekretarza.

3. Zastrzeżenia budzi brak należytej staranności w materiałach dotyczących postępowań przetargowych. Świadczą o tym :

- 1) Do SIWP 2/05/2023 załączony został wzór umowy, który w przedmiocie zamówienia w zakresie instalacji gazowej obejmuje tylko roboty demontażowe, pominięto całkowicie roboty związane z wykonaniem instalacji gazowej. Jest to prawdopodobnie przeniesienie z przetargu 03/03/2022.
- 2) Protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 24.05.2023 dot. przetargu 2/05/2023 podpisany tylko przez jedną osobę z komisji przetargowej.
- 3) W Przetargu 2/05/2023 niezgodność nazwy zadania w SIWP oraz w Protokole z otwarcia, oceny i wyboru ofert: W protokole w tytule zadania jest: ”Przebudowa instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej oraz budowa instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji wraz z **likwidacją gazowych przepływowych podgrzewaczy wody** w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w nieruchomości 105 w budynkach położonych w Koszalinie przy ul. Moniuszki 17-25, Chopina 2-10, Chopina 12, Chopina 14, Zgoda 1, Zgoda3-11.” W SIWP mamy zaś „Przebudowa instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej oraz budowa instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji wraz z **budową instalacji gazowej z likwidacją gazowych przepływowych podgrzewaczy wody** w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w nieruchomości 105 w budynkach położonych w Koszalinie przy ul. Moniuszki 14-25, Chopina 2-10, Chopina 12, Chopina 14, Zgoda 1, Zgoda3-11.”
- 4) W protokołach tabela zawierająca zestawienie ofert nazywana jest „Zestawienie ofert” oraz „Tabela punktacji ofert”
- 5) Błędy w zapisach w protokołach:
 - a) protokół z dnia 23.05.2022 dot. przetargu 01/05/2022 – zapis : „Komisja stwierdziła, że wpłynęły trzy oferty” , a dalej podane są dwie firmy, które złożyły oferty;
 - b) protokół z dnia 24.05.2023 dot. przetarg 2/05/2023 - w pkt. V „Załączniki do protokołu” wymienia w pkt.2. „Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia 03/03/2022”;

- c) protokół z dnia 24.03.2022 dot. przetargu ograniczonego 7/03/2022 - w pkt. V „Załączniki do protokołu” wymienia w pkt.2. „Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia 03/03/2022”;
- 6) Ocena poprawności składanych ofert :
- a) Przetarg 01/05/2022 - protokół stwierdza, że wszystkie oferty spełniły wymagania określone w specyfikacji (pkt. IV protokołu). W przedłożonych Zespołowi materiałach w ofercie nr 1 brak: zaświadczenia z ZUS, zaświadczenia z US, referencji . Strony ofert nie są ponumerowane, druk oferty nie jest do końca wypełniony.
- b) Przetarg 3/03/2022 - W protokole z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 24.03.2022 w pkt. IV „Ustalenia komisji z posiedzenia w dniu 24.03.2022” mamy zapis „Wszystkie oferty spełniły wymagania określone w specyfikacji ...” jest to nie zgodne z prawdą, gdyż oferta nr 2 firmy Hydraulik Service SP.C nie zawiera kosztorysów ofertowych, wymaganych w pkt.5.3 SIWP, a jedynie strony tytułowe kosztorysów. Świadczy o tym adnotacja na ofercie „ Oferta składa się z 39 kolejno ponumerowanych stron od 1 do 39” oraz numeracja stron tytułowych kosztorysów kolejno od 3 do 9. SIWP
- c) Przetarg 2/05/2023 - protokół stwierdza, że wszystkie oferty spełniły wymagania określone w specyfikacji. W materiałach brak kosztorysów ofertowych szczegółowych wymaganych w pkt.5.3. Strony ofert są nie ponumerowane co jest niezgodne z zapisem w pkt5. „Materiał stanowiący ofertę musi być trwale spięty, a wszystkie karty ponumerowane w sposób ciągły”
3. Brak należytej staranności przy sporządzaniu Umów :
- w umowie nr 4/07/2020 brak pieczętek wymaganych §58 ust.2 Statutu Spółdzielni;
 - w protokole konieczności spisany w dniu 25.07.2022 do umowy 5/05/2022 z dnia 31.05.2022 mamy „...na przebudowę instalacji gazowej w zakresie budynku przy ul. Broniewskiego 23 ...”, chociaż umowa 5/05/2022 dotyczy nieruchomości 105.
 - w umowie 6/06/2023 zawartej z firmą Saniterm podano jako adres do korespondencji adres firmy Insta -Serwis;
 - Negocjacje z Wykonawcą firmą Hydraulic Service w sprawie obniżenia ceny udokumentowane są notatką bez podpisu i pieczętek.
4. Umowa 4/06/2022 - nastąpiła zmiana zakresu umowy w stosunku do Warunków Przetargu. Ofertę wybrano w Postępowaniu Przetargowym 5/05/2022 na montaż i podłączenie węzłów cieplnych, zakres umowy rozszerzono o dostawę węzłów kompaktowych. Brak dokumentu określającego podstawę i zasadność takiej zmiany oraz sposobu określenia nowej wartości umowy. Wartość robót wg oferty 2966 10,14 zł, wartość umowy 886 830,14 zł. brutto
5. Aneks do umowy 4/06/2023 zwiększa wartość robót. W materiałach brak podstaw do zmiany Umowy. Taka sytuacja dotyczy również innych umów, zawartych w wyniku postępowania przetargowego 2/05/2023.
6. Brak właściwej kontroli nad terminową realizacją umowy 4/06/2022
Zgodnie z Umową Wykonawca winien był dostarczyć węzły ciepłne w terminie do dnia 19.08.2022r. (§3 ust.1. pkt 2), a termin zakończenia wszystkich robót określony został na dzień 30.09.2022r (§3 ust.1. pkt 3)
Inspektor ze strony Spółdzielni podpisał protokoły odbiorów węzłów cieplnych z datami: 31.08.2022, 9.09.2022, 19.09.2022, 20.09.2022, w protokołach nie ma zapisu o przekroczeniu terminu dostawy. Dopiero w dniu 27.09.2022 r. sporządzono aneks

zmieniający termin zakończenia robót. Ta chronologia zdarzeń wskazuje, że termin dostawy węzłów cieplnych nie został dotrzymany.

Zapis umowy §2 ust.2. dopuszcza rozliczanie i fakturowanie robót etapami:

- 1) po dostawie węzłów cieplnych,
- 2) po zamontowaniu węzłów cieplnych,

3) po wykonaniu całego zakresu prac związanych z węzłami oraz bezusterkowym Zapis mówi o „dostawie węzłów cieplnych” jako etapie, dlatego wystawianie faktur po każdym odbiorze jednego węzła wydaje się bezzasadne. W umowie nie określono ponadto wartości węzłów cieplnych dla poszczególnych budynków, stąd wątpliwości co do wartości wystawionych faktur za węzły ciepłne.

7. Ilość dodatkowych zleceń na etapie realizacji budzi wątpliwości co do właściwego i starannego przygotowania postępowań przetargowych.
8. Zastrzeżenia Zespołu budzi zasadność Aneksu nr 2/2022 do Umowy 04/07/2020 w sprawie podwyższenia wynagrodzenia dla Wykonawcy. Przedmiotem Umowy było „Wykonanie dokumentacji dla przebudowy instalacji wod.-kan. i budowy instalacji c.w.u. oraz budowy dwufunkcyjnych węzłów cieplnych”. Z uwagi na zgłoszony przez Wykonawcę problem z uzyskaniem warunków z MEC dla lokalizacji węzłów cieplnych, sporządzony został Aneks nr 1/2020 z dnia 17.12.2020, zmieniający termin umowy dla wykonania dokumentacji węzłów cieplnych oraz wprowadzający rozbięcie wynagrodzenia na dwie części: pierwszą 100 000 zł za wykonanie dokumentacji dla przebudowy instalacji wod.-kan. i budowy instalacji c.w.u. i drugą 45 000 zł za wykonanie dokumentacji budowy dwufunkcyjnych węzłów cieplnych. Zakres pierwszy został zrealizowany w terminie i dokonano zapłaty za ten etap w grudniu 2020 roku. W dniu 30.05.2022 Wykonawca złożył w SM dokumentację projektową dla drugiego etapu, co zostało potwierdzone w „Protokole przekazania dokumentacji”. Do daty złożenia dokumentacji Wykonawca nie informował Spółdzielni o utrudnieniach związanych z realizacją prac projektowych, do czego był zobowiązany na podstawie §4 ust.3 Umowy. W dniu 04.07.2022r Wykonawca zwrócił się do Zarządu Spółdzielni o zmianę ceny umowy. Zarząd przychylił się do tej prośby, czego wynikiem jest aneks 2/2022 z dnia 16.08.2022r., zwiększający wynagrodzenia z kwoty 45 000zł do 57 325zł, to jest wzrost o około 27 %. Zdaniem Zespołu, w okresie od 30.05.2022 r. do 04.07.2022 nie zaistniały żadne zdarzenia, które uzasadniałyby wzrost wynagrodzenia.
9. Przyjęcie Faktury VAT FA/2/09/2022 z dnia 05.09.2022 (data wpływu 07.09.2022) bez protokołu odbioru, protokół odbioru z dnia 20.09.2022.
10. Protokoły odbiorów robót sporządzone niestarannie, brak w nich daty upływu okresu gwarancyjnego, wartości odbieranych robót. Różne wzory protokołów odbioru wskazują, że protokoły sporządzane są przez Wykonawców.
Przykładowe błędy w protokołach :

1. Brak na protokołach strony Spółdzielni Mieszkaniowej jako Inwestora.
2. Protokoły z dnia 28.07.2022, dotyczące Umowy 04/05/2022 przy osobie reprezentującej Wykonawcę wpisana jest funkcja „Inspektor Nadzoru”;
3. Protokół przekazania audytów remontowych bez daty.
4. Załącznik do końcowego protokołu odbioru robót z dnia 29.04.2024 przebudowy instalacji wody zimnej, kanalizacji sanitarnej oraz budowa instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w budynku mieszkalnym przy ul. Chopina 2-10 jest nie podpisany przez stronę SM.
5. Na większości protokołów brak wartości odbieranych robót, mimo że protokoły stanowią podstawę do wystawienia faktury. Podawanie wartości robót jest powszechnie przyjętą praktyką.

6. Protokół z dnia 21.12.2023 w sprawie realizacji umowy 5/06/2023 – z protokołu nie wynika, czy roboty zostały odebrane.
7. W większości protokołów w skład Komisji wchodzi przedstawiciele Wykonawcy.

Protokół odbioru robót budowlanych to kluczowy dokument potwierdzający wykonanie prac i podstawę płatności. Powinien zawierać datę i miejsce sporządzenia, dane stron (inwestor, wykonawca), dokładny zakres prac, oświadczenie o jakości i zgodności z projektem, listę usterek z terminami ich usunięcia oraz podpisy. Niestaranne sporządzanie protokołów odbioru może stanowić problem w przypadku spraw spornych z Wykonawcą.

Przebieg prób szczelności instalacji gazowych w Spółdzielni

Z uwagi na zakres prac, który objął bardzo dużą ilość lokali w całej Spółdzielni, pomiar mieszkaniowych instalacji gazowych zasługuje na odrębne ujęcie. Koszty wymian i napraw instalacji wewnątrz lokali obciążają bezpośrednio właścicieli tych lokali.

W oparciu o dokumenty udostępnione Zespołowi i z relacje mieszkańców wynika, że dochodziło do wykonywania prób utrudniający mieszkańcom usuwanie potencjalnych usterek, a także bez zachowania przyjętych reguł.

1. Pomiary były wykonywane bez obecności mieszkańców w lokalu, po pozbawieniu instalacji gazu. Uniemożliwiało to zlokalizowanie miejsca wycieku w sposób szybki i tani.
2. Nie zamykano zaworów gazowych w lokalu, więc potencjalna nieszczelność mogły być spowodowane uszkodzeniami elementów kuchenek gazowych.
3. Tzw. protokoły z pomiaru były podpisywane jednostronnie przez firmę wynajętą do prac remontowych instalacji gazowej, bez podpisów mieszkańca i przedstawiciela Spółdzielni.
4. Nie odłączano odbiorników gazu wewnątrz lokali, co podważa wiarygodność próby, ponieważ nie jest możliwe określenie, czy potencjalny ulot występuje faktycznie w instalacji, czy też przyczyną jest odbiornik gazu.
5. Wątpliwość budzi powierzenie pomiarów firmom, bez bezpośredniego nadzoru przedstawiciela Spółdzielni, których pracownicy następnie proponowali mieszkańcom komercyjne ceny za naprawy lub wymianę instalacji.
6. Po zdjęciu liczników pozostawiono otwarte przewody gazowe prowadzące do lokali.
7. Nie uwzględniono możliwości zakwestionowania pomiaru.

W trakcie kontroli zwrócono się do Zarządu o wskazanie dokumentu normatywnego zawierającego procedurę badania szczelności instalacji gazowej. W odpowiedzi Zarząd wskazał § 71 Statutu Spółdzielni. Zasady wykonywania prób są określone w przepisach powszechnie obowiązujących określających warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych (m.in. w Rozporządzeniu Ministra SWiA z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych).

Zespołowi nie udało się uzyskać informacji na temat ilości nieszczelnych instalacji. Niepokój budzi jednak fakt, że nieszczelność wykazywano także w lokalach, w których przeprowadzone wcześniej okresowe kontrole szczelności nie wykazały nieprawidłowości.

ZALECENIA POKONTROLNE :

1. Przestrzeganie regulacji obowiązujących w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie w tym „Regulaminu wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane”.
2. Opracowanie systemu obiegu i przechowywania dokumentów, w tym opracowanie systemu gromadzenia i przechowywania dokumentów dotyczących zagadnień remontowych
3. Bieżąca kontrola przebiegu remontów, zarówno pod kątem jakości robót jak i terminowości.
4. Opracowanie jednolitego wzoru protokołu odbioru robót
5. Powoływanie do Komisji odbioru robót 2 osób z Działu Technicznego, lub przynajmniej jednego pracownika Działu Technicznego i innej osoby reprezentującej Spółdzielnię.
6. Wprowadzenie jednolitej nomenklatury dokumentacji, w szczególności dla zestawienia ofert w protokołach z otwarcia , oceny i wyboru wykonawcy.
7. Opatrywanie dokumentów, w tym umów, podpisami i wymaganymi pieczęciami, także na tych pozostających w zasobach Spółdzielni.
8. Ustalenie kryteriów czym jest ”rażąca niska cena”

Koszalin, 15 kwietnia 2026.

PODPISY CZŁONKÓW ZESPOŁU

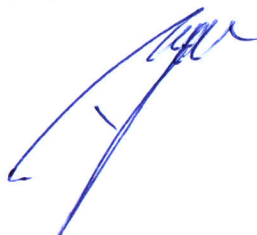
1. Aleksandra Szlach

2. Danuta Ignatowicz

3. Marek Rzepka.

4. Jurelia Białal

5. Ewa Ignatowicz



Analiza poprawności przebiegu Walnych Zgromadzeń za 2023 i 2024 rok.

Podczas posiedzenia odbytego w dniu 26 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza powołała zespół kontrolny w składzie Ewa Kwiatkowska, Marek Rzepka, Piotr Małyga. Zespołowi zlecono analizę poprawności przebiegu Walnych Zgromadzeń za 2023 i 2024 rok.

Zespół wykonywał swe prace w siedzibie Spółdzielni, z uwagi na konieczność dostępu do dokumentacji źródłowej, głównie protokołów – wraz z załącznikami – z Walnych Zgromadzeń. Z uwagi na dostęp do bieżących informacji zespół skoncentrował się głównie na analizie przebiegu Walnego Zgromadzenia odbytego w 2025 roku.

Podczas Walnego Zgromadzenia za 2024 roku, które odbyło się w 2025 roku (9-11 czerwca) członkowie spółdzielni zgłaszali wątpliwości co do przygotowania i przebiegu obrad. Przed rozpoczęciem obrad także członkowie Rady zgłaszali swoje uwagi na temat przygotowania do Walnego Zgromadzenia.

Podczas posiedzenia Rady Nadzorczej (6 czerwca 2025 roku) cztery dni przed Walnym Zgromadzeniem, członek Rady, pan Andrzej Owczarzak, zwrócił uwagę, że w budynku, w którym mieszka na tablicy ogłoszeń nie zauważył ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Obowiązek umieszczenia takiego ogłoszenia (zawiadomienia) na tablicach w klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni wynika z § 45 ust. 2 Statutu. Po uwadze pana Andrzeja Owczarzaka, pan Prezes Wojciech Kozieja powiedział, że nie umieszczono tych ogłoszeń na żadnej tablicy w Spółdzielni, natomiast wszyscy członkowie otrzymali ogłoszenia do skrzynek pocztowych. Członkowie Rady zwrócili uwagę na konieczność umieszczenia takich ogłoszeń, z uwagi na to, że ze względu na bardzo duże ilości reklam i wygląd ogłoszenia w skrzynek mogą zostać zignorowane, co może mieć wpływ na frekwencję. Najważniejsze jest jednak, to że obowiązek umieszczenia ogłoszeń na tablicach wynika ze Statutu, a z uwagi na zapis § 46 Statutu, ich brak mógłby stanowić podstawę do podnoszenia kwestii ważności uchwał podjętych podczas Walnego Zgromadzenia.

Ogłoszenia pojawiły się na tablicach 7 czerwca, trzy dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia (9 czerwca), natomiast z § 45 ust. 1 i ust. 2 Statutu wynika, że zawiadomienia (ogłoszenia) należy umieścić co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Warto także wskazać, że mylący jest zawarty w treści zawiadomienia zapis: *Każdy członek Spółdzielni ma prawo udziału tylko w części, do której przyporządkowany został budynek, w którym posiada lokal lub jeden z jego lokali*. Literalnie zapis ten jest poprawny, jednak sugeruje, że członek nie może być obecny podczas innych, niż jego, części Walnego Zgromadzenia. Prawo członka do obecności podczas każdej z części Walnego Zgromadzenia wynika m.in. z § 42 ust. 9a Statutu.

W dniu 9 czerwca 2025 roku, w trakcie rozpoczęcia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zwrócono uwagę, że w obradach zamierzają wziąć udział pracownicy Spółdzielni, występując jako pełnomocnicy członków Spółdzielni. Obecnej na sali osobie zapewniającej obsługę prawną okazano kopię Ustawy – Prawo Spółdzielcze z zapisem zawartym w Art. 36 § 6: *Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę*. Osoby próbujące posłużyć się pełnomocnictwami były pracownikami niezatrudnionymi w formie spółdzielczej umowy o pracę. Po interwencji, osoby te nie wzięły udziału w obradach pierwszej części Walnego Zgromadzenia jako pełnomocnicy. Zespół kontrolny przeanalizował listy pełnomocnictw, pełnomocnictwa z 2025 i 2024 roku oraz listy zatrudnionych w Spółdzielni. Stwierdzono pojawiające się zbieżności danych osobowych, tj. że nazwisko i imię pracownika jest identyczne z danymi pełnomocnika. W 2025 roku w pierwszej części Walnego odnotowano dwa takie przypadki, w trakcie drugiej części: jeden. Natomiast w 2024 roku taka zbieżność wystąpiła w siedmiu przypadkach. Aby ustalić, czy tendencja była stała, zespół dodatkowo sprawdził listy z 2023 roku i stwierdził 6. Takich zbieżności.

W trakcie przeglądu pełnomocnictw zespół zwrócił dodatkowo uwagę, że sporadycznie zdarzały się przypadki poprawiania w pełnomocnictwach danych osób upoważniających, braki dat, braki kompletnych adresów. Podkreślić należy, że są to przypadki jednostkowe, ale jeśli w ocenie zespołu budzi to uzasadnione wątpliwości, co do spełniania wymogów określonych dla pełnomocnictw w Kodeksie Cywilnym, to także takie wątpliwości powinny być zgłoszone przez osoby weryfikujące pełnomocnictwa podczas Walnego Zgromadzenia.

Z braku możliwości weryfikacji zespół nie mógł się odnieść do uwag na temat uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach osób związanych z firmami wykonującymi prace na rzecz Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w 2025 roku o wystąpienie z TKK i zbycie udziałów, oraz złożył projekt uchwały (punkt 8 porządku obrad, projekt uchwały nr 9/2025). Podczas Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zgłaszali wątpliwości, także w zakresie poprawności samego projektu

4

uchwały. Zarzucono, że stwierdzenie zawarte w § 1 projektu: *Ostateczną decyzję o warunkach sprzedaży co do trybu, terminu i wartości zbywanych udziałów pozostawia się Zarządowi Spółdzielni*, jest próbą przejęcia kompetencji *Walnego Zgromadzenia*. W opinii Zespołu kontrolnego treść projektu uchwały pozostawia zbyt duże pole do dowolności dla organu nieuprawnionego do decydowania o występowaniu z organizacji gospodarczych, m.in. z powodu braku terminu realizacji uchwały i kwoty sprzedaży. Ponadto projekt zawiera błąd formalny: jako jedną z podstaw podjęcia podano § 35 ust. 1 pkt 12 Statutu, a w Statucie wskazany paragraf nie zawiera paragrafów i punktów, i odnosi się do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Grupa członków Spółdzielni złożyła wniosek o zmianę § 54 ust. 2 Statutu, wraz projektem uchwały (punkt 14 porządku obrad, projekt uchwały nr 15a/2025). Projekt ten został wprowadzony do materiałów na Walne Zgromadzenie, jednak nie został poddany pod głosowanie, został usunięty przed rozpoczęciem pierwszej części obrad. Wg wyjaśnień Zarządu przyczyną usunięcia go z porządku obrad była autopoprawka zgłoszona przez wnioskodawców i zastąpienie tej uchwały inną. Zespół kontrolny stwierdził jednak, że poprawka - radykalnie zmieniającą treść projektu - została podpisana tylko przez jedną osobę spośród grona wnioskodawców. Pierwotnego wniosku nie przedstawiono podczas obrad.

Do podobnej sytuacji doszło podczas Walnego Zgromadzenia w 2024 roku, jednak wówczas Zarząd odrzucił poprawkę, uznając że propozycja zmiany tworzy nową treść uchwały, a tym samym nie może zostać uznana za poprawkę i nie dopuścił do jej pod obrady. Zespół kontrolny nie rozstrzyga, która decyzja była poprawna, jednak zwraca uwagę, że samo usunięcie projektu, który Zarząd pierwotnie dopuścił pod obrady budzi wątpliwości.

Zespół kontrolny skoncentrował się jedynie na kilku problemach, najbardziej widocznych i uwypuklanych przez członków Spółdzielni.

Pr. Męta
EGD WIOSNY WIOSNA
Marek Rzepka

Koszalin 16.04.2026r.

Zarząd
Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nasz Dom” w Koszalinie

Dotyczy: Przesłanej mailowo opinii prawnej z dnia 14 kwietnia 2026r. Dotyczącej statusu osoby będącej członkiem organów spółdzielni, w świetle zakazu konkurencji opisanego w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Kluczowy element opinii prawnej dotyczy rzekomego naruszenia zasad konkurencji i za podstawę do takiej opinii służą kody Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) o poniższej treści:

- 43.21.Z – wykonywanie instalacji elektrycznych
- 43.22.Z – wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.

Kody takowe są w stosownym wpisie Spółdzielni, jak i w dotychczasowej działalności Pana Krzysztofa Zawadzkiego czyli firmie Sun-Volt Krzysztof Zawadzki.

Zważywszy statystyczny charakter przedmiotowych kodów i całej ich klasyfikacji mający porządkować obszary działalności gospodarczej, koniecznym staje się odpowiedzenie na dodatkowe pytania związane z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością. Oto one:

1. Czy Spółdzielnia sama realizuje zadania związane z wykonawstwem powyższych zgodnych z PKD instalacji czy zleca je zewnętrznym podmiotom?
2. Która z komórek Spółdzielni realizuje zadania wskazane w powyższych kodach PKD?
3. Czy Spółdzielnia posiada zasób kadrowy do realizacji zgodnych ze wskazanymi kodami PKD? Proszę o wskazanie pracowników, oraz ich uprawnień w tym zakresie, jak i zakresu obowiązków do umowy o pracę potwierdzającego ów fakt.
4. Czy Spółdzielnia prowadziła we własnym zakresie prace wykonawcze związane z dwoma powyższymi kodami PKD w okresie od 01.01.2023 roku do chwili obecnej.

5. Jakie prace wykonawcze prowadziła Spółdzielnia we wskazanym powyżej okresie? Proszę o wskazanie zestawienia realizowanych prac, na których obiektach były one prowadzone, jaka była wartość poszczególnych realizacji.

6. Czy wystawiane były faktury vat zewnętrznym podmiotom za działalność związaną z przedmiotowymi kodami? Jeśli tak to proszę o ich zestawienie od 01.01.2023r do chwili obecnej obejmujące termin, wartość danej roboty, jej charakter i podmiot na rzecz, którego były one wystawiane.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
członek KSM „Nasz Dom”

