

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 25 CZERWCA 2026 r.

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.

Łukasz Kalman poinformował, że z inicjatywy Kazimierza Murawskiego na dzisiejsze posiedzenie zaproszona została Elżbieta Czapnik – radczyni prawna obsługująca Spółdzielnię.

Kazimierz Murawski poprosił o informację, czy w przypadku zasądzenia przez Sąd odszkodowania na rzecz odwołanego prezesa można pociągnąć do odpowiedzialności poprzednią Radę Nadzorczą i doprowadzenia do sytuacji aby to członkowie poprzedniej Rady Nadzorczej zapłacili ewentualne odszkodowanie.

Elżbieta Czapnik poinformowała, że w najbliższy poniedziałek odbędzie się kolejne posiedzenie z wysłuchaniem stron, jednak nie można na ten moment przesądzić jaki będzie wyrok. Poinformowała również jak do tej pory odbyły się dwie rozprawy w tej sprawie.

Zaznaczyła, że hipotetycznie gdyby Spółdzielnia przegrała to odszkodowanie o jakieawnioskował były prezes to wysokość 3 miesięcznego wynagrodzenia – jednak jeśli taki wyrok zapadnie to będzie to wyrok w którym to Spółdzielnia, a nie członkowie Rady Nadzorczej będą zobowiązani do wypłacenia odszkodowania. W dalszej wypowiedzi zaznaczyła, że w jej ocenie w przypadku przegranej będzie trzeba złożyć odwołanie i przeprowadzić postępowanie apelacyjne. Jednak ta decyzja będzie należała do członków obecnej Rady Nadzorczej. Co do próby ewentualnego pociągnięcia byłych członków Rady Nadzorczej wyjaśniła, że jest taka podstawa prawna ale będzie trzeba przedstawić argumentację że ówczesna Rada Nadzorcza działała celowo i świadomie na niekorzyść Spółdzielni – jednak aby można było w pełni ocenić te działanie to trzeba poczekać na uzasadnienie wyroku Sądu.

Kazimierz Murawski wyjaśnił, że jego intencją do wywołania tej sprawy jest ostrzeżenie obecnych i przyszłych członków Rady Nadzorczej aby nie podejmowali nieprzemyślanych i niezgodnych z prawem działań.

Łukasz Kalman podziękował za przybycie Pani Elżbiecie Czapnik oraz przedstawienie sprawy i przeszedł do planowanego porządku obrad.

Łukasz Kalman 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 27.05.2026 roku.

Protokół został przyjęty jednogłośnie.

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

Jacek Janczewski przedstawił poszczególne punkty zawarte w informacji z pracy Zarządu w maju 2026 roku.

Łukasz Kalman poprosił o informacje ile wniosków reklamacyjnych w sprawie rozliczenia C.O. za 2025 rok wpłynęło do Spółdzielni oraz jaka była największa kwota niedopłaty o którą zawnioskowano by rozłożyć ją na raty.

Ewelina Kowalska poinformowała, że wpłynęło około 30 wniosków, a największa niedopłata o którą wnioskowano w sprawie rozłożenia na raty to kwota około 2 tys. zł.

Łukasz Kalman poprosił o informacje czy unieważniony przetarg na prace remontowe przy ul. Szymanowskiego 30-30a był pierwszym czy kolejnym z rzędu zorganizowanym przetargiem.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że był to pierwszy przetarg. Następnie poinformował, że odbyło się już kolejne postępowanie przetargowe i Zarząd ma nadzieję że umowa na te prace zostanie podpisana.

Informacja o pracy Zarządu została przyjęta jednogłośnie.

5. Podjęcie uchwały w sprawie czasowego dofinansowania remontów nieruchomości – dot. Nieruchomości 209.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że droga dojazdowa która znajduje się przy garażach w nieruchomości 209 będzie remontowana przez miasto ale remont ten nie będzie obejmował już samych podjazdów na do garaży. Zaznaczył, że zapadła już zgoda nieruchomości na podwyższenie funduszu remontowego, a Rada Nieruchomości 209 zawnioskowała o udzielenie czasowego dofinansowania ze scentralizowanego funduszu na remonty na brakującą kwotę.

Poinformował również, że aktualny stan funduszu pozwala na udzielenie takiej pożyczki.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

6. Podjęciu uchwały w sprawie zmiany planu gospodarczego Spółdzielni na 2026 rok.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że projekt uchwały spowodowany jest korektą w pozycji wynagrodzenie Zarządu który wynika z terminu zatrudniania zastępcy prezesa do spraw techniczno-eksploatacyjnych, właściwego przeniesienia kwoty na ewentualne przyznanie odszkodowania dla byłego prezesa, ekwiwalent za niewykorzystany urlop wypoczynkowy byłego prezesa, a także ujęto rezerwę do dyspozycji Rady Nadzorczej.

Jacek Janczewski zaznaczył, że w planie gospodarczym nie są ujęte koszty postępowania sądowego w sprawie z wniosku byłego prezesa, stąd zaplanowana kwota rezerwy do dyspozycji Rady Nadzorczej mogłaby mieć w tym przypadku znaczenie.

Ewelina Kowalska poinformowała również o korekcie wynikającej z uchwały Rady Nieruchomości 209 w sprawie zmiany planu remontów na 2026 r dla tej nieruchomości.

Ewa Szczuchniak zwróciła uwagę, że taką korektę powinna przyjąć poprzednia Rada Nadzorcza, a nie obecna Rada Nadzorcza już na samym początku swojej pracy jest zobowiązany do podejmowania decyzji w tych sprawach.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że czas korekty wynika terminów jakie wynikają z pracy działu księgowości i na czas kiedy obowiązywała kadencja poprzedniej Rady Nadzorczej taka wiedza nie była znana.

Za podjęciem uchwały: 7

Przeciw podjęciu uchwały: 0

Wstrzymało się do głosu: 2 (Ewa Szczuchniak, Elżbieta Żołyńia)

7. Przedstawienie informacji Zarządu na temat organizacji i bieżącej działalności Spółdzielni – wniosek Przewodniczącego RN z dnia 27.05.2026 r.

Jacek Janczewski poinformował, że Zarząd przygotował cały materiał o który zawniioskował Łukasz Kalman i poprosił o zapoznanie się z tymi materiałami, które niewątpliwie będą dobrą podstawą do rozpoczęcia pracy w Radzie Nadzorczej i współpracy z Zarządem.

Krzysztof Zawadzki poprosił, aby chętni członkowie już indywidualnie zgłaszali się na roboczo do członków Zarządu w ramach pytań do materiału i zapewne na wszystkie pytania członkowie Zarządu odpowiedzą.

Łukasz Kalman poprosił o informację, czy grupa konserwacyjna jest oddzielnym pionem, jak to wynika z opisowej części struktury organizacyjnej.

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił, że jest to oddzielna komórka która jest jednak częścią działu technicznego.

Łukasz Kalman poprosił o informację ile było zleceń zewnętrznych wykonanych przez Grupę Konserwacyjną w 2025 roku.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że Grupa Konserwacyjna wykonywała dużo zleceń zewnętrznych jednak aby precyzyjnie określić tę wielkość to musiałby Zarząd przygotować taką informację.

Krzysztof Zawadzki poinformował, że przeprowadził analizę z której wynika że utrzymanie grupy konserwacyjnej jest tańsze od zlecenia usług na rzecz Spółdzielni na zewnątrz.

W nawiązaniu do pracy gospodarzy domów zaznaczył, że praca gospodarzy jest bardzo ceniona i są to pracownicy pierwszego kontaktu z mieszkańcami.

Karol Staciwa przypomniał, że Rady Nieruchomości mogą zawnioskować o dodatkową premię dla gospodarzy domów.

Informacją została przyjęta jednogłośnie.

8. Przedłożenie przez Zarząd projektu zmian Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody.

Jacek Janczewski wprowadził w tematykę zagadnienia i przedstawił propozycję Zarządu zmiany regulaminu.

Wyjaśnił, że zmiana regulaminu może zmobilizować tych co nie wymienili do tej pory podzielników kosztów zużycia C.O. ponieważ dzięki temu będą mogli mieć rozliczony ostatni sezon grzewczy na podstawie średniego zużycia w budynku, a nie według stawki maksymalnej.

Łukasz Kalman wyjaśnił, że rozumie ten ruch skierowany w szeroko rozumianą spółdzielczość, ale zaznaczył że ma swoje obawy co do lokali w najmie gdzie najemcy i faktyczni użytkownicy lokali nie są zainteresowani ich udostępnianiem celem wymiany podzielników. Właściciele lokali, którzy nie wiedzą o wyznaczonych terminach wymiany, a nie zabezpieczą właściwie swoich interesów w umowach najmu (np. zwrotem kaucji dopiero po rozliczeniu kosztów ogrzewania na koniec sezonu grzewczego) często bezpośrednio ponoszą konsekwencje braku współpracy najemców z administracją spółdzielni.

9. Przedłożenie propozycji do planu pracy Rady Nadzorczej oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej na okres lipiec – grudzień 2026r.

Łukasz Kalman poinformował, że w związku z faktem że nie otrzymał propozycji do planu pracy od członków Rady Nadzorczej przedłożył na dzisiejsze posiedzenie przygotowany przez siebie projekt planu pracy.

Plan pracy został przedyskutowany i przyjęty jednogłośnie.

10. Wolne wnioski i uwagi.

Ewa Szczuchniak poprosiła o informacje czy Spółdzielnia poczyniła już jakieś działania w sprawie skarg na najemców mieszkania przy ul. Chopina.

Jacek Janczewski poinformował, że Spółdzielnia poinformowała już dzielnicowego oraz właściciela tego mieszkania.

Łukasz Kalman poprosił o informację czy była już interwencja dzielnicowego.

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił, że miała już miejsce interwencja dzielnicowego. Wyjaśnił, że po takiej interwencji było tylko kilka dni spokoju.

Ewa Szczuchniak zaznaczyła, że Spółdzielnia powinna przede wszystkim nawiązać kontakt z właścicielem i spróbować w drodze dialogu rozwiązać ten problem. Jej zdaniem nie można tej sprawy tak zostawić i pozostawić mieszkańców z tak dużym problemem.

Krzysztof Zawadzki wrócił się do członków Rady Nadzorczej aby przemyśleli czy decyzją Rady Nadzorczej można będzie wesprzeć mniej zamożnych mieszkańców którym można by było chociażby odmalować mieszkanie aby mogli godnie żyć. Zaznaczył, że w trakcie pełnienia swoich obowiązków spotkał się z faktem że są mieszkania w fatalnym stanie, ich właściciele żyją na skraju ubóstwa, a sami nie poproszą o pomoc.

Łukasz Kalman poinformował, że jest to sprawa do przedyskutowania, a sama Rada Nadzorcza w ramach swoich narzędzi może utworzyć fundusz celowy, który byłby związany z takimi działaniami.

Krzysztof Zawadzki poprosił aby powołać komisję z członków Rady Nadzorczej do wypracowania zmian w regulaminie wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w KSM Nasz Dom w Koszalinie, ponieważ przez zapisy obecnego regulaminu Spółdzielnia traci dużo czasu i być może pieniędzy w przypadku powtarzania postępowań.

Łukasz Kalman poinformował, że Rada Nadzorcza najpierw zapozna się z obecnym regulaminem, a Zarząd niech przygotuje projekt zmian i przedstawi je na najbliższym posiedzeniu.

Jacek Janczewski poinformował, że do Zarządu zgłosił się były pracownik który zamieszkuje w zaadaptowanym do celów mieszkalnych pomieszczeniu technicznym przy ul. Wojska Polskiego i chciałby zwrócić do Spółdzielni ten lokal ale chciałby zwrot tych kosztów które poniósł na jego modernizację.

Łukasz Kalman zaproponował, aby Zarząd wystąpił do Radcy Prawnego o opinię czy najemca ma prawo żądać zwrotu poniesionych kosztów.

11. Zamknięcie posiedzenia.

Na tym posiedzeniu zakończono.

Protokolant

Grzegorz Goc

Sekretarz RN

Karol Staciwa

Przewodniczący RN

Łukasz Kalman