

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 23 LIPCA 2026 r.

1. Szkolenie w temacie ochrony danych osobowych.

W szkoleniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej.

2. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie jego prawomocności.

Łukasz Kalman stwierdził prawidłowość zwołania oraz zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał (lista obecności uczestników posiedzenia stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

3. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 25.06.2026 roku.

Protokół został jednogłośnie przyjęty.

5. Informacja o pracy Zarządu Spółdzielni w czerwcu 2026 r.

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

Elżbieta Żołynia poruszyła temat modernizacji klatek schodowych i zapytała, co dzieje się ze zdemontowanymi grzejnikami.

Jacek Janczewski odpowiedział, że sprawdzi szczegółowe zapisy umów zawartych z wykonawcami realizującymi modernizację. Wyjaśnił, że możliwe są różne rozwiązania wykonawca mógł przejąć grzejniki w ramach rozliczenia, co wpłynęło na obniżenie kosztów modernizacji, bądź zostały one przekazane na złom, a środki uzyskane z ich sprzedaży zostały zaksięgowane na rzecz danej nieruchomości.

Elżbieta Żołynia zasugerowała, aby przy kolejnych termomodernizacjach pozostawiać żeliwne grzejniki na klatkach schodowych.

Ewa Szczuchniak wyjaśniła, że zastosowane rozwiązanie pozwala na obniżenie kosztów realizowanej modernizacji.

Elżbieta Żołynia stwierdziła, że jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży grzejników zostały przeznaczone na daną nieruchomość lub ich wartość została uwzględniona poprzez obniżenie kosztów modernizacji, przyjmuje takie wyjaśnienie do wiadomości.



Ewa Szczuchniak zapytała, czy po demontażu większości grzejników i pozostawieniu jednego grzejnika na klatce schodowej temperatura w budynku nie będzie niższa.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że jeden grzejnik umieszczony na najniższej kondygnacji jest wystarczający, ponieważ ciepłe powietrze unosi się ku górze, zapewniając ogrzewanie całej klatki schodowej.

Łukasz Kalman uzupełnił wypowiedź, szczegółowo wyjaśniając sposób rozprowadzania ciepła na klatce schodowej – w oparciu o zjawisko konwekcji.

Ewa Szczuchniak odniosła się do punktu 3 informacji z pracy Zarządu dotyczącego zaległości z tytułu opłat czynszowych, prosząc o dodatkowe wyjaśnienia.

Ewelina Kowalska poinformowała, że wysokość zaległości nie jest znacząca. W czerwcu wpłynął jeden wniosek o rozłożenie zaległości na raty. Podkreśliła, że Zarząd w pierwszej kolejności dąży do polubownego rozwiązywania spraw związanych z zadłużeniem mieszkańców.

Marcin Płoszyński zapytał o punkt 13 informacji dotyczący modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, obejmującej dostawę i montaż bezinwazyjnego systemu monitorowania pionów grzewczych instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w budynkach wielorodzinnych na nieruchomości nr 110. Zapytał, czy planowany system będzie zintegrowany informatycznie z Miejską Energetyką Ciepłą (MEC).

Jacek Janczewski odpowiedział, że modernizacja obejmuje wymianę zaworów na urządzenia sterowane automatycznie oraz wprowadzenie systemu monitoringu i automatycznego zarządzania instalacją centralnego ogrzewania.

Marcin Płoszyński zauważył, że w budżecie na modernizację węzłów cieplnych zaplanowano kwotę 290 tys. zł, natomiast złożone oferty opiewały na kwotę około 409 tys. zł. Zapytał, ile ofert wpłynęło oraz jakie firmy je złożyły.

Jacek Janczewski odpowiedział, że postępowanie było prowadzone dwukrotnie i za każdym razem wpłynęły dwie oferty.

Krzysztof Zawadzki uzupełnił, że wszystkie złożone oferty przekraczały zaplanowany budżet. Poinformował również, że zaproszenia do złożenia ofert zostały skierowane do 17 firm, jednak zainteresowanie było niewielkie i żadna z firm nie była w stanie wykonać zadania za kwotę mieszczącą się w budżecie Spółdzielni. Podkreślił, że Spółdzielnia nie może przeznaczyć na realizację zadania środków przekraczających zatwierdzony plan finansowy.

Marcin Płoszyński zaproponował rozważenie sfinansowania inwestycji poprzez udzielenie pożyczki ze środków własnych Spółdzielni.

Jacek Janczewski poinformował, że jeden z wykonawców zadeklarował możliwość realizacji inwestycji w przyszłym roku przy zachowaniu cen obowiązujących w roku bieżącym.

Łukasz Kalman zgłosił uwagę do punktu 12 informacji z pracy Zarządu, prosząc o unikanie zbyt lakonicznych opisów i uzupełnianie ich o dodatkowe informacje, które pozwolą członkom Rady lepiej zrozumieć omawiane zagadnienia – takie jak przedmiot umowy, stronę umowy, miejsce realizacji itp.

Łukasz Kalman, odnosząc się do punktu 9 informacji z pracy Zarządu, zapytał, kto ze strony Spółdzielni dokonał odbioru wykonanych prac.

Krzysztof Zawadzki odpowiedział, że odbioru dokonali inspektor nadzorujący dany rejon, trzech przedstawicieli Rady Nieruchomości oraz on osobiście.

Łukasz Kalman zwrócił się z pytaniem dotyczącym sposobu szacowania kosztów remontów w związku z unieważnionym przetargiem.

Jacek Janczewski, wyjaśnił, że remonty klatek schodowych realizowane są niemal nieprzerwanie, dzięki czemu Spółdzielnia dysponuje aktualnymi danymi dotyczącymi cen rynkowych. Koszty szacowane są na podstawie obowiązujących stawek, z uwzględnieniem około 10% rezerwy. Dodał również, że w przypadku remontu budynku przy ul. Szymanowskiego 30–30A wyłoniono wykonawcę, którego oferta była niższa o blisko 100 tys. zł w porównaniu z ofertami pozostałych uczestników postępowania.

Łukasz Kalman zapytał, czy w przetargu ograniczonym został zmieniony zakres planowanych prac, co mogłoby uzasadniać tak znaczącą różnicę w cenie ofert.

Jacek Janczewski odpowiedział, że zakres prac nie uległ zmianie i pozostał taki sam jak w postępowaniu nieograniczonym.

Łukasz Kalman zapytał, czy w zaistniałej sytuacji zasadne byłoby przeprowadzenie trzech kolejnych postępowań przetargowych.

Stefan Cegliński stwierdził, że jego zdaniem w pierwszych postępowaniach przetargowych wykonawcy często przedstawiają wyższe ceny, co jest zjawiskiem spotykanym w praktyce.

Karol Staciwa zapytał, czy firma, która ostatecznie wygrała przetarg ograniczony, brała wcześniej udział w przetargu nieograniczonym.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że wykonawca wyłoniony w przetargu ograniczonym nie uczestniczył w poprzednim postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.

Informacja Zarządu została przyjęta jednogłośnie.



6. Informacja Zarządu o wnioskach zgłoszonych na zebraniach Zarządu z mieszkańcami nieruchomości i sposobach ich realizacji (wykonanie i planowanie).

W tematykę zagadnienia wprowadził Jacek Janczewski.

Elżbieta Żołynia poruszyła temat skrzynek pocztowych montowanych na zewnątrz budynków. Zwróciła uwagę, że takie rozwiązanie powoduje ich szybszą korozję i pogorszenie stanu technicznego.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że montaż skrzynek pocztowych na zewnątrz budynków wynika z obowiązujących wymogów. Jednocześnie zaznaczył, że zasadnym jest przeanalizowanie jakości stosowanych skrzynek pocztowych.

Łukasz Kalman uzupełnił, że w przeszłości skrzynki pocztowe znajdowały się wewnątrz budynków. Po przeprowadzeniu kontroli przeciwpożarowej wydano zalecenie ich przeniesienia poza klatki schodowe. Dodał, że budynki nie były projektowane z myślą o montażu skrzynek na zewnątrz, co powoduje problemy eksploatacyjne.

Karol Staciwa zapytał, czy zostało skierowane pismo do Urzędu Miasta w sprawie budowy chodnika na nieruchomości nr 107 oraz czy wpłynęła odpowiedź.

Jacek Janczewski poinformował, że Miasto odpowiedziało, iż nie dysponuje środkami finansowymi na realizację tego zadania w bieżącym roku. Jednocześnie zadeklarowano uwzględnienie inwestycji w planach na kolejne lata.

Ewa Szczuchaniak zasugerowała możliwość zwrócenia się o wsparcie finansowe do Rady Osiedla.

Łukasz Kalman wyjaśnił, że według jego wiedzy – Rada Osiedla nie dysponuje wprost własnymi środkami finansowymi, a jej rola ogranicza się do zgłaszania wniosków i postulatów do Rady Miasta lub Zarządu Dróg i Transportu.

Karol Staciwa poprosił o przekazanie Radzie Nadzorczej informacji po planowanym spotkaniu z przedstawicielami Urzędu Miasta.

Zygmunt Łuszcz poruszył problem występowania mew na budynkach przy ul. Wojska Polskiego 5–7–9. Wskazał, że ptaki zakładają kolejne gniazda, powodując zanieczyszczenia klatek schodowych, dachów oraz zaparkowanych pojazdów.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że problem jest trudny do rozwiązania z uwagi na obowiązujące przepisy dotyczące ochrony ptaków.

Zygmunt Łuszcz zapytał, czy istnieje możliwość podjęcia skuteczniejszych działań w celu ograniczenia problemu.

Jacek Janczewski odpowiedział, że możliwe jest okresowe oczyszczanie dachów, jednak działanie to nie przynosi trwałych efektów, ponieważ ptaki ponownie zasiedlają te miejsca. Dodał również, że wiąże się to z wysokimi kosztami.



Łukasz Kalman zaproponował, aby temat został omówiony podczas corocznych spotkań Zarządu z Radami Nieruchomości i mieszkańcami. Zasugerował również delegowanie na takie spotkania dwóch członków Rady Nadzorczej.

Krzysztof Zawadzki zwrócił uwagę na potrzebę częstszych kontaktów pomiędzy Radami Nieruchomości a Zarządem również poza corocznymi zebraniem. Podkreślił, że wiele spraw można rozwiązywać na bieżąco, bez konieczności oczekiwania na jesienne spotkania.

Łukasz Kalman wyjaśnił, że coroczne spotkania z mieszkańcami organizowane jesienią służą nie tylko omówieniu stawek eksploatacyjnych, ale również prowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących bieżących spraw nieruchomości – w tym aranżacji pożytków i małej architektury. Dodał, że Rady Nieruchomości mają charakter opiniotwórczy i nie są uprawnione do podejmowania decyzji w imieniu wszystkich mieszkańców.

Krzysztof Zawadzki podkreślił, że członkowie Zarządu pozostają do dyspozycji mieszkańców przez cały rok i są otwarci na zgłaszane problemy oraz wnioski.

Łukasz Kalman zapytał o stan realizacji przedsięwzięcia dotyczącego budowy kontenerów na wózki inwalidzkie.

Krzysztof Zawadzki poinformował, że inwestycja znajduje się obecnie na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Łukasz Kalman zapytał, ilu mieszkańców zgłosiło zainteresowanie korzystaniem z planowanych kontenerów.

Jacek Janczewski odpowiedział, że zainteresowanie wyraziły trzy osoby. Dodał, że plan zakłada budowę dwóch zespołów kontenerów, po trzy boksy w każdym.

Łukasz Kalman poprosił o przedstawienie wizualizacji projektowanych kontenerów.

Jacek Janczewski poinformował, że dokumentacja projektowa jest obecnie opracowywana, dlatego wizualizacje będą dostępne po zakończeniu prac projektowych.

Jacek Janczewski odniósł się również do punktu 22 informacji o pracy Zarządu, dotyczącego parkingu przy ul. Moniuszki 27–29A. Wyjaśnił, że wykonanie przepisowego parkingu wiązałoby się z bardzo wysokimi kosztami inwestycji. Dodał, że możliwe byłoby jedynie utwardzenie terenu bez budowy parkingu w pełnym zakresie. Poinformował również, że Rada Nieruchomości, kierując się sytuacją finansową nieruchomości oraz istniejącym zadłużeniem, nie wyraziła poparcia dla realizacji tego zadania w obecnym czasie.

7. Informacja Zarządu o stanie zadłużenia w nieruchomościach (lokale mieszkalne, użytkowe - w tym garaże oraz dzierżawy) i podjętych działaniach windykacyjnych.

W tematykę zagadnienia wprowadziła Ewelina Kowalska.



Ewa Szczuchniak zapytała o przyczyny spadku liczby osób korzystających z dodatków mieszkaniowych.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że wynika to przede wszystkim z faktu, iż obecnie mniej osób spełnia kryteria uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Ewa Szczuchniak poruszyła również temat zadłużenia byłych najemców lokali użytkowych.

Ewelina Kowalska poinformowała, że w sprawach dotyczących zaległości prowadzone są odpowiednie postępowania. Dodała, że w grudniu ubiegłego roku wynajęto duży lokal użytkowy, jednak najemca nie uiścił żadnej należności z tytułu czynszu. W związku z niewywiązywaniem się z warunków umowy najem został wypowiedziany.

Krzysztof Zawadzki uzupełnił, że Zarząd planuje podział tego lokalu na cztery mniejsze lokale użytkowe, co powinno zwiększyć szanse na ich wynajęcie.

Łukasz Kalman zapytał o przyczyny wysokiego zadłużenia na nieruchomości nr 102 oraz o to, czy problem wynika z trudności w komunikacji z mieszkańcami.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że w tym przypadku zadłużenie związane jest przede wszystkim z toczącymi się postępowaniami spadkowymi. Do czasu ich zakończenia brak jest możliwości skutecznego obciążenia zobowiązaniami właściwych osób, co powoduje dalsze narastanie zadłużenia.

Ewa Szczuchniak zapytała, czy zadłużenie dotyczące garaży również wynika z prowadzonych postępowań spadkowych.

Ewelina Kowalska odpowiedziała, że zadłużenia garaży nie są związane ze sprawami spadkowymi. Są to wieloletnie zaległości wynikające z nieuregulowanych należności przez użytkowników.

Łukasz Kalman zaproponował rozważenie wprowadzenia skuteczniejszych rozwiązań lub procedur wobec osób posiadających najwyższe zadłużenie, które mogłyby usprawnić proces dochodzenia należności.

8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów C.O. oraz podgrzewania wody w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

W tematykę zagadnienia wprowadził Jacek Janczewski.

Łukasz Kalman zaproponował zmianę treści projektu uchwały poprzez wykreślenie słowa „niezwłocznie” i zastąpienie go konkretnie określonym terminem, np. jednego lub dwóch miesięcy.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że obecny zapis ma charakter warunkowy i pozostawia możliwość dostosowania terminu do okoliczności danej sprawy. Dodał, że w interesie mieszkańca leży jak najszybsze dopełnienie wymaganych formalności, ponieważ

sprawne zakończenie postępowania przynosi korzyść przede wszystkim osobie zainteresowanej.

Za podjęciem uchwały: 9

Przeciw podjęciu uchwały: 0

Wstrzymało się od głosu: 0

9. Podjęcie uchwały w sprawie czasowego dofinansowania nieruchomości w 2026 roku – wniosek Rady Nieruchomości 110.

W tematykę wprowadził Jacek Janczewski.

Za podjęciem uchwały: 9

Przeciw podjęciu uchwały: 0

Wstrzymało się od głosu: 0

10. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności na nieruchomościach – dotyczy wykonania umowy z MEC Sp. z o.o.

W tematykę wprowadził Jacek Janczewski

Za podjęciem uchwały: 9

Przeciw podjęciu uchwały: 0

Wstrzymało się od głosu: 0

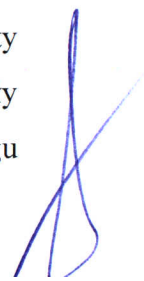
11. Propozycja zmiany Regulaminu wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

W tematykę wprowadził Krzysztof Zawadzki.

Łukasz Kalman zapytał, czy proponowane zmiany regulaminu są rzeczywiście konieczne. Zwrócił uwagę, że być może możliwe byłoby przesyłanie informacji o przetargu nieograniczonym do potencjalnych wykonawców drogą elektroniczną, bez konieczności wprowadzania zmian do obowiązującego regulaminu.

Marcin Płoszyński wyraził opinię, że wprowadzenie takiego rozwiązania wymaga zmiany obowiązującego regulaminu udzielania zamówień.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że w obecnym stanie prawnym mogłyby pojawić się zarzuty nierównego traktowania wykonawców, gdyby informacje o postępowaniu były przekazywane wyłącznie wybranym podmiotom. Podkreślił, że istotą przetargu



nieograniczonego jest zapewnienie wszystkim potencjalnym wykonawcom równych zasad dostępu do postępowania.

Krzysztof Zawadzki poinformował, że proponowana zmiana regulaminu ma na celu wprowadzenie zapisu umożliwiającego informowanie o prowadzonym postępowaniu wybranych wykonawców, przy zachowaniu obowiązku skierowania informacji do co najmniej trzech podmiotów.

Łukasz Kalman zapytał, czy po wprowadzeniu zmian do regulaminu dotyczącego przetargu nieograniczonego nadal zasadne będzie stosowanie procedury przetargu ograniczonego.

Marcin Płoszyński wyjaśnił, że celem proponowanych zmian jest przede wszystkim skrócenie czasu potrzebnego na wyłonienie wykonawcy i usprawnienie procesu udzielania zamówień.

Łukasz Kalman stwierdził, że na bieżącym posiedzeniu nie ma możliwości wypracowania ostatecznego stanowiska w sprawie proponowanych zmian regulaminu, w związku z czym Rada nie będzie podejmowała uchwały w tym zakresie. Zaproponował zorganizowanie spotkania roboczego z Krzysztofem Zawadzkim w celu wypracowania kompromisowego rozwiązania dotyczącego zmian regulaminu. Uzgodniono, że po zakończeniu tych prac zostanie przygotowany projekt uchwały zmieniającej regulamin, o ile osiągnięte zostanie porozumienie co do proponowanych zapisów.

12. Wolne wnioski i uwagi.

Edyta Wojtczak przedstawiła wnioski zgłoszone podczas dyżuru Rady Nadzorczej, który odbył się 16 lipca 2026 r.

Przekazała zgłoszenie mieszkańca ul. Karłowicza dotyczące problemu z gniazdującymi gołębiami w osłonach śmietnikowych. Mieszkaniec zaproponował montaż siatek zabezpieczających przed ptakami.

Jacek Janczewski poinformował, że wykonanie takiego zabezpieczenia jest możliwe i nie widzi przeszkód do realizacji zgłoszenia.

Łukasz Kalman zwrócił uwagę, że mieszkańcy zgłaszający podobne problemy powinni kierować je bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni, co pozwoli na szybsze podjęcie odpowiednich działań.

Ewa Szczuchniak wyjaśniła, że lokator zgłaszał już tę sprawę do Spółdzielni, jednak otrzymał informację, iż budynek zlokalizowany w pobliżu osłony śmietnikowej, na której gniazdują gołębie, należy do MEC. W związku z tym poinformowała, że Spółdzielnia zwróci się w tej sprawie do właściciela obiektu.



Elżbieta Żołynia zapytała, kto jest właścicielem schodów prowadzących do placówki pocztowej przy ul. Zwycięstwa 186. Zwróciła uwagę, że schody znajdują się w bardzo złym stanie technicznym.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że schody stanowią część nieruchomości Spółdzielni. Poinformował jednocześnie, że Poczta zdemontowała okładzinę schodów i zadeklarowała wykonanie ich remontu. Dodał, że prace są obecnie na etapie przygotowania.

Łukasz Kalman zaproponował podjęcie kontaktu z przedstawicielami Poczty Polskiej w celu przyspieszenia realizacji remontu. Zwrócił uwagę, że za stan techniczny schodów odpowiedzialność może ponosić Spółdzielnia.

Elżbieta Żołynia zwróciła również uwagę na zdemontowanie barierek przy podjeździe dla osób z niepełnosprawnościami.

Jacek Janczewski wyjaśnił, że podjazd jest obecnie przebudowywany i modernizowany. Celem prowadzonych prac jest dostosowanie go w taki sposób, aby zapewniał dostęp nie tylko do placówki pocztowej, ale również do budynku mieszkalnego oraz pozostałych lokali użytkowych.

13. Zamknięcie posiedzenia.

Na tym posiedzenia zakończono.

Protokolant

Agata Skóra

Agata Skóra

Sekretarz RN

Karol Staciwa

*Staciwa
Karol*

Przewodniczący RN

Łukasz Kalman

Łukasz Kalman

