

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 20 SIERPNIA 2026 r.

1. **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).

2. **Przyjęcie porządku obrad.**

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

3. **Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.07.2026 roku.**

Protokół został jednogłośnie przyjęty.

4. **Informacja o pracy Zarządu Spółdzielni w lipcu 2026 r.**

Krzysztof Zawadzki przedstawił poszczególne punkty zawarte w informacji z pracy Zarządu za lipiec 2026 r.

Zygmunt Łuszcz, jako przewodniczący Rady Nieruchomości 110 poinformował, że chce uczestniczyć w poszczególnych etapach zawierania umów z wykonawcą prac ,

Krzysztof Zawadzki zapytał w jakim celu ,

Zygmunt Łuszcz chciałby aktywnie uczestniczyć w całej procedurze , a także być zapoznany z kosztorysem przed ostatecznym podpisaniem umowy z wykonawcami realizującymi umowę .

Krzysztof Zawadzki proponuje wprowadzić taki zapis do Regulaminu Rady Nieruchomości

Łukasz Kalman wyjaśnił, że Statut i kompetencje członków Rady Nadzorczej powinny być znane . Samo zawieranie umów jest to kompetencja Zarządu. Dobrą wolą Zarządu jest poinformowanie Radę Nieruchomości.

Krzysztof Zawadzki zapytał czy nie włączyć członków rady nieruchomości , żeby uczestniczyli w całym procesie . Od momentu wyboru oferty do realizacji zadania.

Łukasz Kalman informuje, że można się nad tym zastanowić i wprowadzić modyfikację do Regulaminu Rad Nieruchomości . Jeżeli ma to usprawnić procesy przy realizacji umów, jest to dobry pomysł.

Krzysztof Zawadzki poinformował, że będzie zapraszał na spotkanie zainteresowanych i prosi o spotkanie się oraz prowadzenie rozmowy.



Um

Ewa Szczuchniak zapytała, dlaczego pan Łuszcz nie został zaproszony do podpisania umowy.

Zygmunt Łuszcz stwierdził, że na otwarciu ofert był, ale przy podpisaniu umowy był nieobecny. Jest zawiedziony zaistniałą sytuacją.

Krzysztof Zawadzki odpowiedział, że to tej pory było tak praktykowane

Łukasz Kalman zapytał czy kosztorysy są dyskutowane na otwarciu ofert. Statut reguluje czy Rada Nieruchomości ma takie kompetencje. Należy rozważyć zapis w Regulaminie Rad Nieruchomości aby członkowie mogli uczestniczyć w procesie badania ofert. W Statucie w & 52 ust.1 punkt 4 podpunkt b). To Rada Nadzorcza ma w kompetencji.

Karol Staciwa stwierdził, że na przyszłość takich sytuacji nie będzie

Krzysztof Zawadzki informuje, że każdego roku tworzą się plany inwestycyjne. Było to uchwalone przez Radę Nadzorcą. Cały program był przedkładany Radom Nieruchomości. Z góry były przekazane kwoty, których nie można bez wyrażenia zgody przekroczyć.

Łukasz Kalman Rada Nieruchomości występuje w roli obserwatora. Zarząd bada pod względem zasadniczym kosztorysy. Zarząd reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz. Rada może przyjąć złożone wyjaśnienia, ale nie może mieć wpływu na podpisanie umowy.

Krzysztof Zawadzki informuje, że zanim dochodzi do przetargu przygotowana jest Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) w której wszystko jest zawarte.

Łukasz Kalman stwierdził, że regulacja to przywilej Rady Nieruchomości. To pozwoli nam systemowo rozwiązać problem.

Krzysztof Zawadzki poinformował, że Specyfikacje Istotnych Warunków Zamówienia prześlemy na ręce przewodniczącego Rady Nieruchomości w celu zapoznania się i możliwości wniesienia swoich uwag.

Kazimierz Murawski poinformował, że często sprawdza kosztorys i kolejność prac. Uczestniczy aktywnie w remontach i współpracuje z inspektorami.

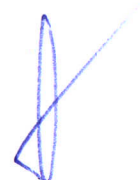
Ewa Szczuchniak zapytała kto weryfikuje kosztorysy.

Krzysztof Zawadzki odpowiedział, że inspektorzy

Ewelina Kowalska poinformowała, że Rady Nieruchomości są często przy odbiorach częściowych i końcowych.

Ewa Szczuchniak zapytała a kto jest przy odbiorach tam gdzie nie ma Rad Nieruchomości.

Krzysztof Zawadzki odpowiedział, że wtedy jest wykonawca i inspektor.



Ewa Szczuchniak zapytała o punkt 5 informacji pracy Zarządu dotyczący podpisania aneksu nr 3/2026 do umowy nr 2/11/2025 z dnia 18.11.2026 z Przedsiębiorstwem Usługowym „KONSBUD” dotyczącego terminu zakończenia prac na nieruchomości 101 **Krzysztof Zawadzki** poinformował , że inwestycja jest zakończona . Chodziło o przedłużenie terminu zakończenia prac o dwa tygodnie .

Łukasz Kalman poprosił o wyjaśnienie czy kondycja techniczna instalacji gazowej przy ul. Moniuszki 8d i 8e nie budzi zastrzeżeń

Krzysztof Zawadzki odpowiedział , że te klatki przeszły przeglądy pomyślnie i nie ma zastrzeżeń.

Informacja Zarządu została przyjęta jednogłośnie

5. Informacja Zarządu na temat rozliczenia minionego sezonu grzewczego i porównanie z sezonem wcześniejszym z uwzględnieniem podziału na nieruchomości (zużycie energii, koszty energii, ilość reklamacji i rezultaty ich rozpatrzenia).

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił , że rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych przeprowadziła firma Techem zgodnie z aktualnie obowiązującymi zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania . Rozliczenia indywidualne przekazano na początku maja br. mieszkańcom . Niedopłaty nie stanowią dużego procentu w całości . Wpłynęły 22 reklamacje (na piśmie) o dokonanie korekty rozliczeń.

Karol Staciwa poprosił o wyjaśnienie o naprawach , awariach i konserwacjach wymienionych w zestawieniu .

Ewelina Kowalska odpowiedziała , że zostanie przygotowane szczegółowe zestawienie.

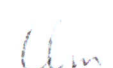
Karol Staciwa zapytał ile osób zmodernizowało swoje instalacje po otrzymaniu niedopłat.

Łukasz Kalman poinformował zebranych , że materiały są przesyłane wcześniej . Prosi o kontakt z członkami Zarządu aby mogli przygotować potrzebne dane i rozszerzenia wcześniej . Omawiane zestawienie najbardziej pokazuje w kolumnach 18-23 jakie było zużycie w poszczególnych latach. Zużycie energii na przestrzeni 3 lat daje pogląd jaką moc zamówioną zastosować.

Informacja Zarządu została przyjęta jednogłośnie

6. Informacja Zarządu o okresowych przeglądach budynków mieszkalnych za rok 2025 i do lipca 2026 .

Krzysztof Zawadzki poinformował , że w roku 2025 wykonano wymagane przeglądy obejmujące :



- roczne kontrole stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacji,
- kontrole przewodów kominowych (dymowych , spalinowych i wentylacyjnych),
- kontrole instalacji gazowych ,
- pięcioletnie kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych , obejmujące ocenę estetyki obiektów i ich otoczenia oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej .

W okresie od 01.2026. do 07.2026 wykonano wymagane przeglądy na nieruchomościach 110-118 i 101-109

Przeglądy są wykonywane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i kwalifikacje określone w obowiązujących przepisach.

Stan techniczny budynków oceniono jako dobry i umożliwiający ich bezpieczne użytkowanie.

Stwierdzono jeden przypadek wymagający niezwłocznego podjęcia remontu instalacji gazowej w budynku przy ul. Moniuszki 8-8e . Rada Nieruchomości została poinformowana i środki finansowe , które były przeznaczone na inne cele będą przeznaczone na przeprowadzenie wymaganej naprawy , bo bezpieczeństwo jest najważniejsze.

Jeżeli okaże się , że wewnętrzne instalacje nie wytrzymają próby szczelności , to w porozumieniu z mieszkańcami będą musieli to wykonać na własny koszt.

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił , że zalecenia wynikające z protokołów przeglądów to co możliwe jest realizowane na bieżąco , a pozostałe większe wydatki będą omawiane na spotkaniach z Radami Nieruchomości na spotkaniach do przyszłego Planu Gospodarczego.

Zapytał czy Rady Nieruchomości chcą mieć wgląd w protokoły stanu technicznego po przeglądach (budynku , kominowy)

Pan Łuszcz chciałby skorzystać.

Łukasz Kalman prosi o przygotowanie dla Rady Nadzorczej zestawienie gdzie były interwencje.

Prosi o wyjaśnienie co oznacza zapis remont elewacji . Czy są to drobne pęknięcia , ubytki które mają wpływ na wygląd estetyczny . Czy są to naprawy po umieszczaniu reklam na elewacjach , które bardzo ingerowały w elewację .

Krzysztof Zawadzki odpowiedział, że nie dotyczy to tych sytuacji.

Informację o okresowych przeglądach budynków mieszkalnych przyjęto jednogłośnie.

7. Wolne wnioski i uwagi

Lukasz Kalman poinformował, że do uprzedniego posiedzenia odbyły się dyżury Rady Nadzorczej dwa razy w miesiącu. Nie pojawił się żaden interesant. Proponuje aby od przyszłego roku dyżur odbywał się raz w miesiącu

Ewa Szczuchniak i Elżbieta Żołynia prosi o uzupełnienie wpisu o dyżurze w dniu 19.11.2026 roku.

Krzysztof Zawadzki odniósł się do interwencji zgłoszonej na dyżurze pani Edyty Wojtczak. Poinformował, że zostało wysłane pismo do MEC w sprawie zabezpieczenia okien w budynku węzła. Pan Krzysztof Adamczyk nie zgłosił się do nas ponownie. Rada Nieruchomości ma środki na inne cele i jeżeli zostaną środki powinno się wykonać bardziej trwale zabezpieczenie przed ptakami.

Elżbieta Żołynia zgłasza, że przy ul. Karłowicza 5e lub 5c jak wychodzi się z klatki schodowej jest zapadający się chodnik i chodnik ma spad (wpływa to na bezpieczeństwo mieszkańców).

Ewa Szczuchniak zapytała dlaczego nie realizowany montaż pochylni i remont schodów wejściowych do Poczty.

Krzysztof Zawadzki wytłumaczył, że trzeba zachować kolejność prac. Schody zostaną naprawione po zamontowaniu pochylni.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że Spółdzielnia wystąpiła o dotację z PFRON. Dofinansowanie na inwestycję może wynieść do 30% wartości. Termin realizacji i rozliczenie z PFRON musi nastąpić do 30 listopada 2026 r.

Edyta Wojtczak zgłasza, że przy ul. Chopina 12 około 3 sierpnia doszło do wandalizmu. Kostka chodnikowa została uszkodzona. Pyta jak wygląda sytuacja na dzień dzisiejszy.

Ewelina Kowalska odpowiedziała, że sprawa została zgłoszona do ubezpieczyciela. Ubezpieczenie obejmuje mienie. Nie są ubezpieczone chodniki i ławki. Czekamy na odpowiedź od ubezpieczyciela.

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił, że Rada Nieruchomości wstrzymała naprawę ze względu na bardzo wysokie koszty.

Edyta Wojtczak prosi o informację czyj jest plac tam gdzie było boisko. Twierdzi, że plac jest bezużyteczny. Czy może tam powstać parking?

Sugeruje aby zlikwidować miejsca postojowe przy ul. Moniuszki ponieważ parkujące auta blokują wjazd dla Służb.

Krzysztof Zawadzki uzupełnił, że można zamontować szlaban na pilota i pozyskiwać środki za wynajem miejsca postojowego dla nieruchomości.

Łukasz Kalman stwierdził, że Rada Nadzorcza może się przyglądać całemu procesowi, ponieważ to Rada Nieruchomości opiniuje przedsięwzięcia w danej nieruchomości.

Elżbieta Żołynia zgłasza, że nie są egzekwowane przepisy dotyczące parkowania samochodów na chodnikach i trawnikach.

Ewa Szczuchniak informuje, że na nieruchomości przy ul. Wyspiańskiego jest zainstalowany podjazd dla osoby niepełnosprawnej i prosi o ustalenie do kogo należy.

Krzysztof Zawadzki i Zygmunt Łuszcz umówili się na oględziny Nieruchomości.

Ewa Szczuchniak zapytała czy budynki sąsiadujące z ulicą Wyspiańskiego obciążane są za dodatkowe koszty wywozu odpadów gabarytowych

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że są podpisane umowy na partycypację w poniesionych kosztach utrzymania stanu technicznego i czystości osłon śmietnikowych. Przygotuje informację

Ewa Szczuchniak wnioskuję o przycinkę drzew na terenie Nieruchomości przy ul. Wyspiańskiego

Ewelina Kowalska odpowiedziała, że do wykonania tych prac potrzebne są uprawnienia, pracownik grupy konserwacyjnej, który takie uprawnienia posiadał odszedł na emeryturę. Jest umieszczone ogłoszenie aby kogoś zatrudnić.

Krzysztof Zawadzki wyjaśnił, że jeżeli chodzi o wycinkę drzew są ogromne wymagania i w decyzji administracyjnej jest wykazane co należy wykonać.

Łukasz Kalman poinformował, że Jacek Janczewski prosił o opinię w sprawie zwolnienia lokalu przy ul. Wojska Polskiego. Zapytał jak wygląda na chwilę obecną sytuacja w sprawie roszczeń pana Bogdana Horoszczyka.

Ewelina Kowalska wyjaśniła, że umowa, która była zawarta nie obliguje do zwrotu poniesionych nakładów finansowych. Pan Horoszczyk złożył oficjalne pismo, że opuszcza lokal do końca sierpnia 2026r. W dniu wyprowadzki będzie komisja, która sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. Dalsze roszczenia nie mają charakteru prawnego.

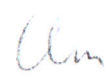
Łukasz Kalman zaproponował, że należy podnieść standard sali konferencyjnej poprzez zamontowanie ekranu opuszczanego i projektora. Ułatwi to znacznie pracę przy przeprowadzanych szkoleniach, zebraniach.

Jednocześnie zwrócił uwagę aby sprawdzić jak wygląda dostęp do Internetu.

Ewelina Kowalska sprawdzi jakie środki finansowe w tym roku możemy na to przeznaczyć.

Łukasz Kalman zaproponował zmianę terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 29 września 2026 roku tj. wtorek godz. 17

Wszyscy zebrani wyrazili zgodę



8. Zamknięcie posiedzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował za przybycie
Na tym posiedzenia zakończono.

Protokolant

Renata Jędrysiak



Sekretarz RN

Karol Staciwa



Przewodniczący RN

Łukasz Kalman

