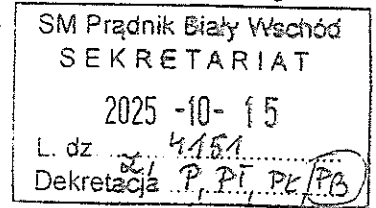


Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, które odbyło się 23.09.2025 r. o godz. 16:00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” przy ul. Grażyny 3 w Krakowie.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Rady Nadzorczej w składzie:

1. Błaszczyk Agata
2. Broś Zbigniew
3. Chwałek Agnieszka
4. Hardek Mirosław
5. Kosewski Bogdan
6. Staszaków Marta
7. Stykowska Wiktoria
8. Tuszyńska Anna
9. Ziaber Marcin



W posiedzeniu uczestniczyli również: Prezes Zarządu p. Michał Florek, Zastępca Prezesa Zarządu p. Jerzy Kiryk, Radczyni Prawna p. Magda Zarzycka oraz protokolantka p. . Członek Zarządu Główna Księgowa p. Dorota Paczut była nieobecna.

Przyjęty porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej i zatwierdzenie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 3 z posiedzenia w dniu 19.08.2025 r.
3. Sprawy organizacyjne, ustalenie terminu następnego posiedzenia – **wolne wnioski**.
4. Przedstawienie analizy stawek za centralne ogrzewanie od 1 stycznia 2026 roku.
5. Zatwierdzenie kosztów GZM na rok 2026 – **podjęcie uchwały**.
6. Zatwierdzenie kosztów mienia GZM na rok 2026 – **podjęcie uchwały**.
7. Zatwierdzenie stawek eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości na rok 2026 – **podjęcie uchwały**.
8. Zatwierdzenie protokołu komisji konkursowej na najładniejszy ogródek przydomowy i najładniej ukwiecony balkon – **podjęcie uchwały**.
9. Dyskusja o obsłudze informatycznej Spółdzielni.
10. Dyskusja dotycząca propozycji realizacji centrum aktywności seniora w świetlicy Spółdzielni.
11. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2025.
12. Bieżące informacje Zarządu.
13. Realizacja wniosków od mieszkańców.
14. Zatwierdzenie protokołów Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej za okres 13.08.2025 r. do 16.09.2025 r..
15. Zakończenie obrad.

Cd.1

Posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 23.09.2025 r. otworzyła Przewodnicząca Rady, pani Anna Tuszyńska, witając członków Rady oraz Zarządu Spółdzielni.

Po upewnieniu się, że członkowie Rady otrzymali zawiadomienie o posiedzeniu wraz z porządkiem obrad w wymaganym terminie oraz po stwierdzeniu obecności ośmiu członków Rady, Przewodnicząca ogłosiła, że posiedzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał. Następnie zapytała, czy ktoś wnosi ewentualne uwagi do porządku obrad. Nie zgłoszono żadnych. Zgromadzenie przeszło do głosowania nad zatwierdzeniem porządku. Jednogłośnie przyjęte (8 głosów za, 0 przeciw).

Ad. 2

Następnie Przewodnicząca przeszła do głosowania nad przyjęciem protokołu nr 3 z posiedzenia RN z dnia 19.08.2025 r. Z uwagi na chwilową nieobecność Sekretarza, Przewodnicząca zwróciła się z pytaniem do protokolantki czy faktycznie nie było żadnych zgłaszanych uwag do protokołu. Protokolantka potwierdziła. Przewodnicząca zapytała członków RN czy ktoś zgłasza jakieś uwagi. Nie zgłoszono żadnych. Odbyło się głosowanie nad przyjęciem protokołu. Jednogłośnie przyjęte (8 głosów za, 0 przeciw).

24
nr 1

Ad. 3

Następnie członkowie przeszli do wolnych wniosków. Głos zabrała Komisja Rewizyjna. P. Chwałek przedstawiła wniosek o udostępnienie dokumentów związanych z przykładami z pozostałej działalności gospodarczej kształtujące nadwyżkę finansową i planów gospodarczych Spółdzielni na rok 2026. Przewodnicząca zapowiedziała, że wniosek KR zostanie udostępniony Zarządowi. Jednogłośnie wszyscy członkowie byli za przyjęciem wniosku w tej sprawie. (8 głosów za, 0 przeciw).

P. Kosewski odczytał 8 wniosków Komisji Technicznej na głos:

1. Wniosek nr 1 – Wniosek o przedstawienie szczegółowych informacji dotyczących skali problemów związanych z wymianą zaworów podpionowych, w szczególności o udzielenie następujących danych:
 - lokalizacji zaworów wymagających wymiany,
 - powód wymiany,
 - uzasadnienie okoliczności wymiany poszczególnych zaworów,
 - daty poprzednich wymian, czas eksploatacji obecnych zaworów,
 - koszt wymiany zaworów w odniesieniu tylko do roku bieżącego (2025 r.) i poprzedniego (2024 r.),
 - numery protokołów odbioru wykonania prac w odniesieniu do paragrafu nr. 5 umowy z wykonawcą. Zarząd proszony jest o przedstawienie powyższych informacji i przygotowanie planu działania w tym budżetu na wymiany zaworów.
2. Wniosek nr 2 – Wniosek dotyczył planu czyszczenia pionów kanalizacyjnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię. Wniosek KT dotyczy przedstawienia szczegółowego planu czyszczenia pionów w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na rok 2024 i 2025. Wniosek ma na celu uzyskanie jasnych informacji dotyczących zakresu, harmonogramu oraz stanu realizacji prac, w szczególności uzasadnienia do przeprowadzenia czyszczenia pionów, z uwzględnieniem wyników dotychczasowych przeglądów technicznych, stanu instalacji oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z zaniedbania tych czynności.

Drugim punktem wniosku był harmonogram prac, który określi terminy i etapy realizacji czyszczenia pionów w poszczególnych budynkach w okresie 2024 – 2025 r. Kolejny punkt to stan realizacji dotychczasowych działań związanych z czyszczeniem pionów, w tym raportu na temat ewentualnych opóźnień, trudności oraz dotychczasowych efektów podjętych działań. Ostatnim punktem było przedstawienie informacji dotyczącej wykonanej modernizacji pionów w budynku przy ul. Grażyny 9.
3. Wniosek nr 3 – Wniosek o przedstawienie proponowanych rozwiązań dla modernizacji miejsc gromadzenia odpadów, a w szczególności dotyczących zakresu, harmonogramu oraz stanu realizacji prac. Chodzi głównie o śmietniki podziemne, które są proponowane i inne rozwiązania, które mogą być użyte.
4. Wniosek nr 4 – Wniosek o udostępnienie protokołów odbioru remontu wykonanego na budynku ul. Imbramowska 7, przekazanie informacji jakie prace wykona wykonawca w ramach rekompensaty za stwierdzone usterki i opóźnienia oraz o informację o terminie finalnego odbioru dodatkowych prac. Dodatkowo KT informuje, że planuje przeprowadzenie wizji lokalnej.
5. Wniosek nr 5 – Wniosek o uzasadnienie merytoryczne i ekonomiczne konieczności montowania nowych wodomierzy i koncentratorów do odczytu online oraz przedstawienie zaplanowanego harmonogramu wymiany wodomierzy i podanie planowanych kosztów wykonania wyżej wymienionych prac.

Do spotkania dołączyła P. Staszko.

6. Wniosek nr 6 – Wniosek o uzasadnienie planów prowadzenia podzielników ciepła przez przedstawienie analizy koniecznej tego rozwiązania oraz przedstawienia planu i harmonogramu i kosztów prowadzenia tego rozwiązania.
7. Wniosek nr 7 – Wniosek o przedstawienie rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej wody użytkowej na wszystkich budynkach z podziałem na klatki, w celu oszacowania i wykazania strat wody i wykazania zasadności żądania wymiany liczników wody wykonanych na obejściach. Takie rozwiązanie było stosowane przez firmę „Hemag” i przez długi czas było uważane za legalne.
8. Wniosek nr 8 – P. Błaszczyk zabrała głos. Wniosek o przedstawienie dokumentacji dotyczącej wdrożenia realizacji procedury postępowania w zakresie wykonania podłączenia instalacji ciepłej w łazienkach i kuchniach w zasobach Spółdzielni.

Członkowie przeszli do głosowania nad przyjęciem wniosków. Wyniki głosowania: 9 głosów za, 0 przeciw.

26
K H²

Przewodnicząca zapowiedziała przejście do spraw organizacyjnych i rozpoczęła ustalenie terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej. Zaproponowała terminy 14.10.2025 r. oraz 21.10.2025 r. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu zgodzili się na termin 14.10.2025 r. (wtorek) o godzinie 16:15.

Prezydium ustalono na dzień 30.09.2025 r. (wtorek) o godzinie 16:30.

Termin dyżuru ustalono na dzień 14.10.2025 r. (wtorek) na godzinę 15:00, zgłosili się p. Ziąber i p. Broś.

Innych spraw organizacyjnych nie zgłoszono. P. Tuszyńska przypomniała członkom RN, że 25.09.2025 r. o godzinie 18:00 odbędzie się rozdanie nagród w konkursie na najładniejszy ogródek przydomowy i najładniej ukwiecony balkon.

Ad. 4

P. Prezes zabrał głos i przedstawił analizę stawek za centralne ogrzewanie od 1 stycznia 2026 r. (załącznik nr 5). PGE podniosło stawki o 38%, wynika to z podwyżek jakie wystosowało PGE oraz zakończenia Tarczy. Prezes wyjaśnił, że chodzi o opłaty dystrybucyjne i przesyłowe. Po dokonanej przez Spółdzielnię analizie wyliczeń na miesiąc wrzesień zastosowano wysokość stawki na poziomie 34%, wynika to ze zgromadzonych oszczędności i nadpłat z poprzedniego roku (2024 r.). Na koniec roku zostanie wykonane rozliczenie centralnego ogrzewania, dzięki któremu uzyskane zostaną szczegółowe informacje odnośnie wzrostu stawki w każdym z budynków Spółdzielni.

Wzrost stawek z 4,85 zł do 6,40 zł – 6,50 zł. P. Prezes przekazał członkom RN analizę wzrostu stawek każdego budynku. Poziom stawki 34% jest orientacyjny, może zmaleć albo wzrosnąć. Analiza została oparta na dwóch poprzednich sezonach grzewczych (umiarkowane zimy). Prezes podniósł kwestię montażu podzielników ciepła i przedstawił je jako narzędzie mogące zmniejszyć wysokość stawek do ok. 5,50 zł. Przy takim rozwiązaniu jakim są podzielniki ciepła mieszkańcy bardziej oszczędzają energię ciepłą/rozporządzają nią w sposób bardziej oszczędny. Dodał, że ustawodawca nakłada taki obowiązek.

P. Ziąber zadał pytanie o bufor ciepła (bufor bezpieczeństwa), powołując się na analizę strat energii na poszczególnych budynkach. P. Kiryk odpowiedział, że bufor został zmniejszony o 10% jak co roku. P. Ziąber poprosił Zarząd o udostępnienie analizy stawek członkom. P. Staszów poruszyła kwestię kwoty stawek i podzielników. Prezes wyjaśnił, że skuteczność podzielników jest zależna od tego w jaki sposób mieszkańcy ich używają, czy zakręcają kaloryfer wychodząc z mieszkania lub wietrząc mieszkanie. Powołał się na dane z innych Spółdzielni takich jak „Widok” czy „Krakus”. P. Hardek zapytał czy w analizie jest przedstawiony koszt obsługi podzielników. Otrzymał odpowiedź twierdzącą. Temat został przekazany na obrady Komisji Technicznej.

P. Tuszyńska poruszyła temat wysyłania zaproszeń na spotkania RN. Zarząd skierował prośbę do członków RN, żeby zaproszenia nie były imienne tak jak do tej pory oraz żeby były wysyłane drogą mailową. P. mecenas dokonała analizy pod kątem prawnym i nie stwierdziła żadnych formalnych przeciwwskazań dla takiego rozwiązania. Wszyscy członkowie RN wyrazili poparcie dla takiego pomysłu.

Ad. 5

Zgromadzenie przeszło do zatwierdzenia kosztów GZM (kosztów eksploatacyjnych) na rok 2026 r (załącznik nr 4). Członkowie trzymali od Zarządu drogą mailową zestawienie tabelaryczne kosztów. P. Ziąber poruszył kwestię różnic podwyżek dla firm sprzątających. P. Prezes odpowiedział, że w zestawieniu została zawarta podwyżka w wysokości 2,9%. Dodał, że firmy sprząające wnioskowały o dużo większą podwyżkę na poziomie 10–12%. Zarząd zaproponował podwyżkę jedynie o stawkę GUS (stawkę inflacji) z sierpnia 2025 r. na poziomie 2,9%. P. Ziąber powiedział, że stanowisko Rady to nie przyznawanie podwyżek, Prezes wyjaśnił, że to jedynie propozycja, nad którą Rada może zagłosować.

P. Chwałek w imieniu KR poruszyła temat kosztów energii elektrycznej oraz opłat za wodę administracyjną. Prezes odpowiedział, że koszt zużycia wody administracyjnej został przyjęty na poziomie 192% zgodnie ze wskazaniem licznika. Woda administracyjna, czyli wodomierz zamontowany na ujęciu, z której korzystają firmy sprząające m.in. przy sprzątaniu klatek. Do dyskusji włączył się p. Ziąber. Prezes powiedział, że koszt wody wzrósł od stycznia bieżącego roku o 0,70 zł w porównaniu z rokiem poprzednim. P. Tuszyńska dopytała Zarząd dlaczego zakładane jest, że firmy sprząające zużyją nagle dwa razy więcej wody. P. Broś dopytał czy na stan zużycia wody mają wpływ remonty. P. Kiryk potwierdził, że tak, rozliczane jest to ryczałtem. Wykonawcy wpłacają opłatę za wykorzystaną energię elektryczną i zużytą wodę. P. Hardek zapytał czy miejsce czerpania wody przez firmy sprząające ma osobny wodomierz. Zarząd odpowiedział, że jest zamontowany odrębny wodomierz. Prezes szczegółowo wyjaśnił, że przy rozliczeniu wody z danego budynku jest zastosowane rozliczenie ujęciowe danego budynku. Przewodnicząca powiedziała, że nie zawsze przy remontach ta woda pochodzi z ujęcia administracyjnego, przykład remont na ul. Grażyny 9 (woda była pobierana bezpośrednio u odbiorcy). Zasugerowała, że koszty mogły zostać przeszacowane. P. Broś zasugerował istnienie innego problemu i głębszą analizę.

26 3
25 18

P. Ziąber poruszył analogiczny problem ze zużyciem prądu. P. Prezes wyjaśnił, że koszty związane ze zużyciem prądu zmalały o 59%, a nie wzrosły o 200% tak jak twierdzi p. Ziąber. Spadek związany jest z korzystaniem z zamontowanej fotowoltaiki. Prezes również poinformował, że rozpoczęły się rozmowy z MPEC odnośnie pompy ciepła. Analiza zostanie przedstawiona członkom RN. Zarząd poruszył również temat świadectw energetycznych, których 10-letni okres ważności minie w roku 2026. Na przestrzeni 10 lat kwota za wykonanie wyceny świadectw dla wszystkich budynków wzrosła z 16 tys. zł do 50 tys. zł. Zarząd przyjął w planie kosztów kwotę 50 tys. zł, zaznaczając jednocześnie, że jest to kwota orientacyjna (szacunkowa), faktyczną kwotę wykaże rozpisane nowe zapytanie ofertowe.

Przewodnicząca zapytała czy któryś z członków ma jeszcze pytania do Zarządu. Zgłosił się p. Ziąber i powrócił do dyskusji dotyczącej podwyżek dla zewnętrznych firm sprzątających. P. Staszów skierowała pytanie do Zarządu o zużycie wody oraz czy do kwoty podwyżki wliczane jest zużycie wody wykorzystywanej przy remontach. Prezes wyjaśnił, że głównie wliczane jest sprzątanie, ponieważ remonty nie każdym budynku są prowadzone i koszty wynikają z odczytów wodomierzy administracyjnych. P. Chwałek poprosiła o wytłumaczenie znacznego wzrostu w kosztach cenowych (200% w ciągu roku). Prezes wyjaśnił, że w koszty wliczana jest również ciepła woda użytkowa, o czym zapomniał wcześniej wspomnieć i dodał, że jest zamontowany osobny wodomierz na nią. P. Staszów zaproponowała rozdzielenie na ciepłą i zimną wodę w analizie, motywując swój pomysł przejrzystością i tym, że łatwiej będzie zauważyć wzrost zużycia. Prezes przychylił się do pomysłu.

P. Tuszyńska rozpoczęła dyskusję na temat podwyżek dla zewnętrznych firm, w tym firm sprzątających, ale także zajmującymi się konserwacją ogólną oraz elektryczną. Wyraziła swój brak poparcia dla podniesienia kwot. Odniosła się również do analizy zarobków firm zewnętrznych, którą przygotowała KR, a z której wynika, że firmy mają wysokie wynagrodzenia i podwyżka nie jest zasadna, ponieważ firmy (zwłaszcza ta zajmująca się konserwacją ogólną) nie świadczą usług na takim poziomie, do jakiego zobowiązana jest umowa.

P. Ziąber włączył się do rozmowy, dodając, że on również jest przeciwny podwyżce. P. Stykowska odwołała się do analizy KR, z której wynika, że firma „Lawina” regularnie otrzymywała podwyżki. P. Kiryk się z tym nie zgodził, na co odpowiedziała p. Tuszyńska, że firma „Lawina” (zatrudniona w Spółdzielni od 1,5 roku) po wygraniu przetargu po dwóch miesiącach otrzymała podwyżkę. Zarząd wyjaśnił, że podwyżka była spowodowana wzrostem stawki minimalnej. P. Stykowska poruszyła kwestię zastrzeżeń mieszkańców co do poziomu wykonywania usług firmy „Lawina” i podała przykłady sytuacji, które miały miejsce tj. nie odpowiadanie na zgłoszenia i nie odbieranie telefonów w godzinach ich pracy (dyżuru). Zaproponowała skorzystanie z usług innej firmy o wyższym poziomie usług z uwagi na brak zadowolenia mieszkańców.

P. Kiryk powiedział, że były prowadzone rozmowy z właścicielem firmy „Lawina” i powinna nastąpić poprawa. P. Staszów zapytała Zarząd o to czy było brane pod uwagę zastosowanie zapisów umownych o karach z racji niewywiązania się z umowy. Podzieliła się również swoim doświadczeniem w kontakcie z firmą. Mianowicie podczas próby zgłaszania awarii w godzinach pracy firmy, otrzymała informację, że pracownicy zakończyli już pracę w danym dniu. P. Staszów przywołała również inną sytuację pokazując poziom wykonywanych usług jak wysypywanie gruzów pod balkonem – ul. Narutowicza 22. Sprawa została zgłoszona p. administrator. Dodała, że informacje na stronie firmy nie są aktualne np. godziny pracy. Zaproponowała, żeby Zarząd rozpoczął rozmowy z firmą „Lawina”, w celu przedstawienia uwag mieszkańców i poruszenia tematu niewywiązania się firmy ze swoich obowiązków, do czego zobowiązuje ich umowa.

P. Błaszczyk dodała, że w ostatnim czasie miała miejsce sytuacja gdy sąsiedzi zgłosili firmie kapanie wody z sufitu (z kabli lampy) i spotkali się ze zignorowaniem ich zgłoszenia, a firma podała za powód dużą ilość pracy. P. Ziąber zaproponował przeanalizowanie kwestii 24 godzinnego pogotowia i czy jest ono faktycznie potrzebne. P. Tuszyńska zgodziła się z p. Ziąbrem w kwestii zasadności utrzymywania takiej usługi, powołując się na to, że mieszkańcy wyrażają niezadowolenie z poziomu świadczonych usług, dodała również, że wspomniane wcześniej sytuacje nie są jednostkowe. P. Chwałek powiedziała, że ten temat był poruszany na wcześniejszych radach, a Zarząd został poinformowany o uwagach mieszkańców i zapewnił, że odbędzie stosowne rozmowy z firmą. Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr. 20. Głosowanie: **Za przyjęciem uchwały byli: p. Hardek oraz p. Stykowska, przeciw: p. Błaszczyk, p. Broś, p. Kosewski, p. Ziąber, p. Chwałek, p. Tuszyńska oraz p. Staszów. Uchwała nie została przyjęta. (2 głosy za, 7 przeciw).**

Ad. 6

Odbyło się głosowanie nad uchwałą nr. 21. Przewodnicząca wyjaśniła, że uchwała dotyczy zatwierdzenia kosztów mienia GZM oraz wyjaśniła tabelaryczne zestawienie jakie otrzymali członkowie. Na skutek dyskusji na temat stawek Prezes zaproponował procedowanie ustawy na następnym posiedzeniu RN w październiku. **Jednogłośnie uchwała nie została przyjęta – 9 głosów przeciw, 0 głosów za.**

Ad. 7

26
AR D 4

Zgromadzenie przeszło do głosowania nad uchwałą nr. 22. Jednogłośnie uchwała nie została przyjęta – 9 głosów przeciw, 0 głosów za.

Ad. 8

Przewodnicząca zabrała głos i przeszła do kolejnego punktu z porządku obrad, czyli protokołu komisji konkursowej na najładniejszy ogródek przydomowy i najładniej ukwiecony balkon (załącznik nr 6). Poinformowała, że podczas prac komisji pojawiły się problemy formalne. Jeden uczestnik konkursu okazał się nie być członkiem Spółdzielni, a tylko członkowie są upoważnieni do pobierania profitów takich jak nagrody konkursowe. W związku z zaistniałą sytuacją, ten uczestnik został zdyskwalifikowany, a pozostali uczestnicy zostali przesunięci o jedno miejsce do góry w rankingu.

Kolejność wygrania (kategoria najładniejszy ogródek przydomowy):

1. Miejsce nr 1 – p.
2. Miejsce nr 2 – p.
3. Miejsce nr 3 – p.

Kolejność wygrania (kategoria najładniej ukwiecony balkon):

1. Miejsce nr 1 – p.
2. Miejsce nr 2 – p.
3. Miejsce nr 3 – p.

odbyło się głosowanie nad uchwałą nr 20. Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 9 głosów za, 0 głosów przeciw.

UCHWAŁA nr 20/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 23.09.2025 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 4 Regulaminu konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i najładniej ukwiecony balkon w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdza Protokoły nr 1, 2 i 3 wraz z załącznikami Komisji Konkursowej, stanowiące odpowiednio załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Ad. 9

P. mecenas opuściła spotkanie. Przewodnicząca poprosiła Prezesa o szersze wyjaśnienie tematu ze względu na nieobecność p. Paczut. P. Prezes opowiedział pokrótce o programie Enova i problemach jakie są z nim związane. Poinformował, że Zarząd zdecydował się na stałą długofalową współpracę, ponieważ jest to bardziej opłacalne niż korzystanie z usług infolinii każdorazowo gdy pojawi się jakiś problem. P. Broś dopytał czy zostały zorganizowane szkolenia, mające na celu wyeliminowanie części problemów. Prezes potwierdził, dodając również, że ze względu na naturę problemów nie są w stanie przewidzieć jakie problemy pojawią się w przyszłości. P. Staszaków zapytała o termin uruchomienia stałego wsparcia, otrzymała informację, że wsparcie będzie obowiązywać od nowego roku, czyli 2026 r. P. Ziaber włączył się do rozmowy i zapytał o koszt takiego wsparcia. Prezes wyjaśnił, że miesięczny koszt takiej usługi to ok. 1800 zł, który wynika ze stawki rynkowej oraz faktu, że taki rodzaj wsparcia polega na gotowości do działania, a w razie pojawienia się problemu natychmiastowej reakcji.

P. Ziaber poruszył też kwestię automatyzacji i integracji używanych programów. Do dyskusji włączyła się p. Stykowska, proponując dokładną analizę tej kwestii oraz uzasadniając, że takie działania mogłyby usprawnić pracę Kadr i Zarządu. P. Hardek zapytał Zarząd o to czy posiada informacje o doświadczeniach innych Spółdzielni w kwestii korzystania z programów kadrowo-płacowych innych niż Enova. Prezes zachwalał program Marchal (na podstawie swojego doświadczenia). P. Chwałek włączyła się do rozmowy, zadając pytanie Zarządowi o to czy Zarząd brał pod uwagę rozwiązanie, które mogłoby być droższe, ale całościowo jego koszt byłby niższy m.in. poprzez ujednolicenie usług. Poprosiła również o wyjaśnienie kwestii zmniejszania się użytkowników systemu MOL i problemów

26 5
JF J

związanych z korzystaniem z niego. Prezes szczegółowo wyjaśnił temat i zaproponował, żeby wrócić do tego tematu na następnym posiedzeniu RN w październiku. P. Staszów zapytała Zarząd o ilość programów używanych przez Spółdzielnię. Otrzymała wyczerpującą temat odpowiedź. P. Ziaber skierował do Zarządu prośbę o przygotowanie zestawienia różnych firm i przedstawienie oferty członkom RN. P. Tuszyńska poinformowała członków o tym, że wszelkie zastrzeżenia w tym względzie należy wysłać mailowo do Prezesa. Ustalono, że temat zostanie poruszony na następnym posiedzeniu RN w październiku.

Na koniec dyskusji p. Stykowska zapytała Zarząd o kwestię pisemnego zakładania konta w systemie MOL w budynku Spółdzielni. P. Prezes wyjaśnił, że jest to wewnętrzna procedura Spółdzielni związana z porządkiem administracyjnym.

Ad. 10

P. Prezes poinformował, że ze Spółdzielnią skontaktował się p. Przewodniczący Rady Miasta Krakowa, z propozycją utworzenia centrum aktywności seniora. Prezes wyjaśnił, że w takiej sytuacji Spółdzielnia w zamian za przekazanie pomieszczenia świetlicy, otrzymałaby dofinansowanie na zakup odpowiedniego oprzyrządowania m.in. krzesła, stoły i maty do jogi. Warunkiem byłoby udostępnienie lokalu każdemu mieszkańcowi miasta w wieku senioralnym. P. Hardek zadał pytanie o kwestię jurysdykcji lokalu. Prezes wyjaśnił, że w przypadku zgody na takie przedsięwzięcie, Spółdzielnia częściowo utraciłaby jurysdykcję, a co z tym związane również przychody z wynajmu oraz miejsce obrad RN. P. Hardek poprosił Zarząd o przedstawienie swojego stanowiska w tej sprawie. Zarząd poinformował, że nie jest przychylny takiemu projektowi, z uwagi na utratę przychodów z wynajmu oraz sytuację mieszkańców, którzy chętnie korzystają z wydarzeń i zajęć organizowanych przez Spółdzielnię w świetlicy. Członkowie Rady jednogłośnie stwierdzili, że są przeciwni takiego pomysłu. Prezes zapowiedział, że poinformuje p. Koska o decyzji Rady.

Ad. 11

Przewodnicząca zabrała głos i zapowiedziała krótką dyskusję na temat badania sprawozdania finansowego za rok 2025. Wyjaśniła, że Spółdzielnia nie ma obowiązku przeprowadzania takiego badania. P. Prezes dodał, że obowiązkowa jest co trzyletnia lustracja, a sprawozdanie jest dobrowolne. P. Staszów zapytała czy lustracja będzie pokrywała się zakresowo z badaniem sprawozdania. Otrzymała informację, że lustracja ma szerszy i bardziej szczegółowy zakres. P. Hardek zadał pytanie o koszt takiego badania. P. Chwałek poinformowała, że wg kosztów zarządzania została przyjęta kwota w wysokości 40 tys. zł. Prezes dodał, że otrzymano ofertę od p. za powyższe usługi na kwotę 22 140 zł brutto (badanie bilansu) i 24 tys. zł brutto (lustracja), łącznie koszt ok. 46 140 zł brutto. P. Chwałek zwróciła się z prośbą do Prezesa stworzenie zestawienia ofert od firm zajmujących się usługami rewizyjnymi w celu optymalizacji kosztów. Ustalono, że decyzja o wyborze odpowiedniej firmy zostanie podjęta na następnym posiedzeniu RN w październiku.

Ad. 12

P. Kiryk zreferował 9 punktów dotyczących informacji Pionu Technicznego: (załącznik nr 3)

1. Ul. Bursztynowa 1 – końcowe prace malarskie klatek schodowych. Wykonawca: firma „Vertrag”. Poziom zaawansowania robót – 99%.
2. Ul. Pachońskiego 32A – Nadal trwa remont klatek schodowych (płytki + malowanie). Poziom zaawansowania robót: kl. nr 1 – 95%, kl. nr 2 – 85%, kl. nr 3 – 55%, kl. nr 4 – 40%, kl. nr 5 – 0% i kl. nr 6 – 10%. Prace postępują zgodnie z harmonogramem.
3. Ul. Narutowicza 20 kl. nr 1 – Trwają końcowe prace związane z remontem elewacji. Przewidywane zakończenie prac – 30.09.2025 r. P. Hardek zapytał o rodzaj tynku jaki został użyty. P. Kiryk wyjaśnił, że wybrany został tynk na styropianie. W planie pracy jest również wymiana parapetów. P. Kiryk dodał, że parapety zostały zamontowane w taki sposób, żeby umożliwić ich ponowne wykorzystanie, w przypadku ewentualnej wymiany okien w przyszłości. Sfinansowanie takiej wymiany nastąpiłoby we własnym zakresie właścicieli mieszkań. P. Staszów skierowała pytanie do Zarządu czy są plany informowania właścicieli mieszkań o tym jakie rozwiązanie zostało wybrane. P. Kiryk odpowiedział, że zostaną wywieszone na klatkach odpowiednie informacje.
4. Ul. Narutowicza 22, kl. nr 1 – Rozpoczęto remont uszkodzeń balkonów po pożarze. Pojawił się problem z pionem od strony balkonu po spaleniu. P. Kiryk wyjaśnił, że przekonał wykonawcę, żeby wyremontował ten pion. Ubezpieczyciel (UNIQA) wymaga w tym względzie dokładnego kosztorysu wraz ze zdjęciami. Częściowo prace zostaną sfinansowane przez ubezpieczyciela, ale istnieje prawdopodobieństwo, że niewielką część będzie musiała pokryć Spółdzielnia. P. Kiryk poruszył kwestię wymiany rynny. P. Staszów zapytała Zarząd o to czy ubezpieczyciel wypłacił zwrot. Otrzymała informację, że na podstawie przedstawionego kosztorysu Spółdzielnia otrzymała zwrot na kwotę ok. 37 tys. zł.

P. Broś zapytał czy pożar był z winy mieszkańca. Zarząd wyjaśnił, że Prokuratura na drodze postępowania nie przypisała winy mieszkańcowi. Uznano to za awarię elektryczną w mieszkaniu. Mieszkanie zostało sprzedane, nowy właściciel poinformował o planach remontowych. Sprawa w toku.

26
15 16

5. Ul. Siewna 23A – Nadal trwa remont drogi i przyległego chodnika. Poziom zaawansowania prac – ok. 85%. Zakończenie prac jest planowane na koniec września–początek października.
6. Ul. Mackiewicza 25 – Zakończono remont związany z malowaniem i płytkami na klatkach nr 1–5. Został wykonany również remont wiatrołapów, który wiązał się z wymianą starych płytek na nowe.
7. Ul. Grażyny 9 – Zakończono remont pionów 7 kanalizacji tzw. polimerem. Odbiór prac nastąpi po przygotowaniu dokumentów przez wykonawcę firmę „Kanserwis”.
8. Odbły się po raz kolejny zapytania ofertowe na wykonanie:
 - a) remontów balkonów – nadal brak ofert.
 - b) remontu cokołu ul. Mackiewicza 19 – jedna oferta (zapytanie ofertowe unieważniono). P. Kiryk poinformował, że nie wszyscy mieszkańcy popierają ten pomysł.
 - c) remontu elewacji ul. Pachońskiego 30 – 4 postępowania, brak ofert.
 - d) oświetlenia altan śmietnikowych – 3 oferty, najkorzystniejsza od firmy „Montex” – 65 300 zł brutto, następna oferta od firmy „Krakopol” – 75 379, 32 zł brutto. Oferta od firmy „Montex” przestała być aktualna. Firma „Krakopol” potwierdziła potencjalne zainteresowanie w podjęciu się prac. Została poruszona kwestia fotowoltaiki oraz kradzieży żarówek z altany śmietnikowej. P. Staszów zapytał o podstawy do unieważnienia przetargu. Zarząd wyjaśnił, że jest to możliwe na każdym etapie przetargu. P. Tuszyńska zaproponowała, żeby Zarząd przygotował przegląd ofert od firm fotowoltaicznych w celu optymalizacji kosztów.

P. Kiryk poinformował, że została podpisana umowa na realizację postawienia na terenie placu manewrowego masztu sieci komórkowej Play. Przychód z tego tytułu został oszacowany na ok. 42 tys. zł plus VAT (rocznie). Odbły się dyskusja między członkami, a Zarządem o temat stawek VAT.

9. Ogłoszono po raz kolejny zapytanie ofertowe na wymianę wodomierzy w budynkach: ul. Bałtycka 26, ul. Mackiewicza 18, ul. Mackiewicza 20, ul. Narutowicza 22, i ul. Pachońskiego 34. Na poprzednie postępowania wpłynęła tylko jedna oferta.

P. Tuszyńska zapytała Zarząd o zapytania ofertowe nieujęte w Informacji Pionu Technicznego:

- Kable WLZ – P. Kiryk wyjaśnił, że w postępowaniu wpłynęła jedna oferta, a przetarg został unieważniony.
- Malowanie 7 wiatrołapów przy ul. Mackiewicza 20 – Istnieje możliwość, że przetarg zostanie unieważniony ze względu na niejednoznaczny stan wiatrołapów (awaria spowodowana nieszczelnością). Wpłynęły 2 oferty: 7 323 zł oraz 16 740 zł, jeżeli decyzja o malowaniu będzie pozytywna, Zarząd przychyli się do tej drugiej oferty. P. Kiryk tłumaczył to faktem, że w przypadku pierwszej oferty prace wykonywałby jednoosobowo szef firmy.
- kostka brukowa przy ul. Mackiewicza 19 – Jedna oferta od firmy „Vertrag” – anulowana.

P. Ziaber poruszył kwestię zalanych piwnic w budynku Mackiewicza 19 – na 10 piwnic, 9 zostało zalanych. P. Kiryk wyjaśnił, że sytuacja była spowodowana nawałnicami. Kanalizacja nie nadążyła z odprowadzaniem wody. Przewidywane są prace mające na celu doszczelnianie rur ciśnieniowych.

P. Prezes przekazał członkom, że w dniu 16.09.2025 r. w KRS został zarejestrowany skład Rady, a członkowie zostali wpisani do KRS, istępujący członkowie zostali skreśleni.

Prezes poinformował również, że w dniu 09.10.2025 r. w godzinach 9–11 w świetlicy Spółdzielni odbędzie się przetarg nieograniczony dotyczący lokalu użytkowego przy ul. Pachońskiego 14A/44A oraz lokalu mieszkalnego przy ul. Imbramowska 3/46. Wycena:

- lokal ul. Imbramowska 3/46 – 9 600 zł/m² (+ każde postąpienie 200 zł/m²),
- lokal ul. Pachońskiego 14A/44A – 8 800 zł/m² (+ każde postąpienie 200 zł/m²).

P. Błaszczuk zapytała Zarząd o obecną sytuację lokalu, na temat którego trwały rozmowy RN XII kadencji. Rozważany był plan wynajęcia go osobie zainteresowanej magazynowaniem rzeczy, ale RN nie zgodziła się na wynajem. Brano pod uwagę również wyburzenie lokalu i postawienie nowego. Prezes wyjaśnił, że na następne posiedzenie RN zostanie przygotowana wycena rozbiórki, z ewentualną możliwością zaadaptowania lokalu. P. Błaszczuk poinformowała, że w takim razie przekaze osobie zainteresowanej bezpośredni kontakt do Prezesa.

P. Staszów powróciła do tematu przetargu lokalu użytkowego przy ul. Pachońskiego 14A/44A i zapytała czy Zarząd brał pod uwagę remont i wynajem, a nie sprzedaż lokalu. Prezes wyjaśnił, że zgodnie uchwałą podjętą na Walnym Zgromadzeniu z 2013 r. lokale tego rodzaju mają być przeznaczone na sprzedaż. P. Kiryk krótko opisał prace jakie zostały wykonane w lokalu m.in. zamontowanie wentylacji. P. Prezes dodał, że jeżeli chodzi o wynajem, to jedynie możliwy jest wynajem lokalu w charakterze powierzchni biurowej.

26 7
15 18

P. Tuszyńska skierowała pytanie do Zarządu o materiały odnośnie wynajmu pawilonu przy ul. Mackiewicza. Prezes wyjaśnił, że jest to umowa dzierżawy, następnie przekazał członkom odpowiednie dokumenty.

Następnie p. Chwałek przeszła do odpowiedzi Zarządu na wniosek KR i poprosiła o doprecyzowanie poniższych kwestii:

- a) Punkt nr 1 – Sprzątanie wspólnych pomieszczeń tj. wózkownie – P. Chwałek zapytała o kwestię dostępności, kto posiada klucze do takich pomieszczeń oraz na jakich zasadach są udostępniane klucze. Swoje pytanie umotywowała tym, że nie wszystkie firmy sprząające mają możliwość i dostęp do nich, mimo że prace porządkowe w tego rodzaju pomieszczeniach są w zakresie ich obowiązków. P. Kiryk wyjaśnił, że jeżeli chodzi o pomieszczenia, które są wynajęte, obowiązek utrzymania porządku spoczywa na osobach wynajmujących.

P. Tuszyńska poinformowała, że dyskusja dotyczy pomieszczeń, które nie są wynajmowane, zaznaczyła, że p. administrator nie posiada informacji kto posiada klucze do ww. pomieszczeń. Brak dostępu uniemożliwia wykonanie czynności porządkowych, które są w zakresie obowiązków firm sprząających opłacanych przez Spółdzielnię. P. Kiryk odpowiedział, że do części pomieszczeń są klucze, ale nie do wszystkich. Dodał, że p. administrator raz w roku dokonuje przeglądu takich miejsc. P. Tuszyńska stwierdziła, że jest to kwestia dyskusyjna, z uwagi na to, że sprawa nie dotyczy wszystkich pomieszczeń, a p. administrator nie posiada aktualnych informacji w tym względzie. P. Chwałek razem z p. Tuszyńską podsumowały, że jest to martwy punkt, z którego firmy sprząające nie mają możliwości się wywiązać, a za który członkowie Spółdzielni ponoszą koszty.

- b) Punkt nr 2 – Ulotki reklamowe i nalepki – P. Chwałek poinformowała, że firmy sprząające są zobowiązane do usuwania wszelkich ulotek i nalepek ze skrzynek, latarni i altan śmietnikowych. Skierowała pytanie do Zarządu dlaczego firmy sprząające nie są sprawdzane pod tym względem. Zarząd odpowiedział, że odbyło się spotkanie w tej sprawie. P. Chwałek zwróciła uwagę, że w takim razie jest opóźnienie, ponieważ dyskusja na ten temat miała miejsce w czerwcu, a dopiero od niedawna można zaobserwować zmiany. P. Broś włączył się do rozmowy. Stwierdził, że zapis w umowie odnośnie usuwania ulotek z latarni jest zasadny, ponieważ jest to istotna kwestia pod względem wizualnym.
- c) Punkt nr 3 – Odchwaszczanie opasek – P. Chwałek wyjaśniła, że tu chodziło o metodologię prac. P. Kiryk wyjaśnił, że prace zostały wykonane metodą mechaniczną (ręczną). P. Broś zasugerował, żeby na przyszłość rozważyć metodę bardziej zaawansowaną technologicznie np. użycie sprzętu typu podkaszarka, z uwagi na znaczne skrócenie czasu potrzebnego na wykonanie takich prac.
- d) Punkt nr 4 – Altany śmietnikowe – Zapisy w umowie z firmą sprząającą w zakresie codziennego ich sprzątania oraz raz na 2 tygodnie ich dezynfekcji. P. Chwałek poprosiła Zarząd o doprecyzowanie na czym polegają takie prace porządkowe oraz jakie środki są używane do dezynfekcji. P. Kiryk wyjaśnił, że podłoga altan jest dezynfekowana przy użyciu Domestosu. Członkowie poprosili o wyjaśnienie jakie stężenie roztworu jest używane. P. Kiryk dodał, że w przeszłości MPO miało w swoich usługach mycie kontenerów. Na zlecenie Spółdzielni takie prace były wykonywane, ale na skutek awarii urządzenia zaprzestano świadczenia tej usługi. P. Chwałek zwróciła się z prośbą do Zarządu o poruszenie tej kwestii z p. administratorem. P. Tuszyńska zwróciła uwagę na kwestię nadzoru nad pracami i na to, że deklaracje p. administratora nie pokrywają się ze stanem faktycznym. P. Błaszczuk poinformowała, że od dłuższego czasu w altanie śmietnikowej przy ul. Narutowicza 22 nie ma światła, co utrudnia korzystanie z altany po zmroku.
- e) Punkt nr 5 – Pielęgnacja zieleni i krzewów – P. Chwałek wyjaśniła, że w tym punkcie chodziło o ewidencję prac i rozróżnienie zakresów pielęgnacyjnych, z uwagi na to, że Spółdzielnia korzysta z usług dwóch firm:
- Firma „Dom i ogród”, która ma w swoim zakresie nasadzenie drzew oraz krzewów wraz z ich pielęgnacją w okresie gwarancji (12 miesięcy).
 - Firma „BD Zielen Bogusław Dziewolski”, która zajmuje się krzewami i ich pielęgnacją.

P. Kiryk wyjaśnił, że p. administrator posiada ewidencję obowiązkowych nasadzeń, ponieważ jest to wymagane przez miasto. P. Tuszyńska doprecyzowała, że członkom chodzi o uzyskanie informacji na temat ewidencji nasadzeń, które są objęte gwarancją firmy „Dom i ogród” oraz w jakim terminie zostały nasadzone drzewa. P. Kiryk odparł, że p. administrator posiada taką ewidencję. Po zakończeniu gwarancji, gdy zachodzi taka potrzeba pracami pielęgnacyjnymi zajmuje się firma „BD Zielen Bogusław Dziewolski”.

P. Tuszyńska zapytała Zarząd czy pojawiły się nowe informacje w temacie nasadzeń z PGE. P. Kiryk wyjaśnił, że dokumenty związane z realizacją zostały wysłane oraz zobowiązał się do skontaktowania z odpowiednią osobą.

Przewodnicząca poruszyła również kwestię niewłaściwego przycinania krzewów przez firmą zajmującą się tymi pracami, ponieważ otrzymała dużą liczbę zgłoszeń od mieszkańców niezadowolonych z poziomu usług. Wyjaśniła, że problem polega na tym, że niezależnie od rodzaju krzewu sposób przycinania pozostaje taki sam. Dobranie niewłaściwego stylu skutkuje problemami z kwitnieniem i pogorszeniem się kondycji niektórych krzewów. P. Tuszyńska przywołała również opinię osoby,

która zna temat bardzo dobrze oraz zapytała z jakiego powodu sytuacja związana z krzewami nie ulega poprawie. P. Kiryk odpowiedział, że z uwagi na złożoną naturę sprawy, potrzebna jest analiza problemu przez osobę wyspecjalizowaną w temacie.

P. Staszaków zwróciła się z pytaniem do Zarządu o obecną sytuację odnośnie określania obowiązków na stanowisko Specjalisty od Spraw Zieleni (praca w wymiarze ½ etatu). Prezes wyjaśnił, że jest w trakcie ustalania zakresu obowiązków, umiejętności i doświadczenia, które będzie najbardziej odpowiednie. Zapowiedział, że ten temat zostanie poruszony na następnym posiedzeniu RN w październiku.

P. Chwałek poruszyła kwestię przetargu na żywopłoty. Prezes poinformował, że sprawa jest w toku.

- f) Punkt nr 6 – Umowy dotyczące firmy „Lawina” – P. Chwałek wyjaśniła, że KR zawnioskowała o udostępnienie wszystkich umów dotyczących ww. firmy, a otrzymano jedynie 4. Dodała, że KR w przeszłości wnioskuje o umowy trzykrotnie. Zarząd wyjaśnił, że doszło do nieporozumienia, a umowy są dostępne i mogą zostać przekazane KR. Sprawa została uznana za wyjaśnioną.

P. Stykowska wróciła do tematu mieszkań, na które został ogłoszony przetarg (ul. Pachonńskiego 14A/44A i ul. Imbramowska 3/46) i poprosiła Zarząd o wyjaśnienie sytuacji mieszkań w przeszłości. Prezes odpowiedział, że w latach wcześniejszych te lokale były użytkowane jako pracownie plastyczne.

Przewodnicząca zapytała czy Zarząd jeszcze ma jakieś inne informacje do przekazania Radzie, nie było takowych. Następnie zostały omówione listy, które zostały nadesłane od mieszkańców:

1. List od p. – Dotyczył braku odpowiedzi na pismo dotyczące zieleni. P. Kiryk wyjaśnił, że nie została wysłana odpowiedź pisemna, ponieważ odbyło się spotkanie, podczas którego informacje zostały ustalone ustnie. P. Hardek zaproponował, żeby wystosować jednak krótką odpowiedź pisemną. P. Kiryk zapowiedział, że skontaktuje się z p.
2. List od p. – Dotyczył prośby o zamontowanie uchwytu przy skrzynce na listę, z uwagi na to, że nadawczyni jest osobą w wieku podeszłym z niepełnosprawnością. Prezes poinformował, że sprawa, której dotyczy list jest w porządku obrad spotkania (punkt nr 13).
3. List od p. – Związany z nienależnym pobraniem zapłaty przez pracowników firmy „Lawina” od p. P. Tuszyńska odczytała członkom treść listu. P. Kiryk wyjaśnił, że po pierwszym liście od p. spotkał się osobiście z panią, rozmawiał także z wykonawcą, który zobowiązał się do wyjaśnienia sprawy osobiście z poszkodowaną. P. Kiryk poinformował, że w dniu 23.09.2025 r. odbył rozmowę z p. podczas której ustalono, że dnia 30.09.2025 r. odbędzie się spotkanie w celu wyjaśnienia szczegółów sprawy. P. Broś poruszył kwestię niewystarczającego nadzoru Spółdzielni w tej sytuacji. P. Tuszyńska zapytała Zarząd czy w tym spotkaniu może uczestniczyć członek RN, otrzymała odpowiedź twierdzącą. W związku z tym, Przewodnicząca zwróciła się z prośbą do KT o dokonanie wizji lokalnej (sprawdzenie stanu ściany), a następnie przedstawienie wniosków na spotkaniu.
4. List od p. – Dotyczył spotkania w dniu 30.09.2025 r., ale jak ustalono na obecnej Radzie p. Ziąber ma ustalić z mieszkańcami nowy termin zebrania. P. Ziąber zwrócił się do Zarządu z prośbą o przygotowanie materiałów odnośnie planu rozmieszczenia kamer oraz kosztorys. Poruszył również temat podjazdu od strony przedszkola przy ul. Siewnej 23C i poprosił, żeby Zarząd na spotkaniu dostarczył również odpis wyroku sądowego w tej sprawie.
5. List od p. – dotyczył krzewów i ich wycinki. Ustalono, że temat listu zostanie poruszony na spotkaniu z mieszkańcami w punkcie powyżej.
6. List od p. – dotyczył zwrotu kwoty z funduszu celowego związanego z CWU (ciepłą wodą użytkową). P. zwróciła się z prośbą do RN o dokładne sprawdzenie przetargu, w szczególności kalkulacji kosztów na podłączenie instalacji CWU do kuchni bloku ul. Siewna 21B. P. Kiryk powiedział, że materiały zostaną udostępnione. Odbyło się głosowanie nad przekierowaniem tematu do Komisji Technicznej. **Jednogłośnie przegłosowane (9 głosów za, 0 przeciw).**

P. Ziąber poruszył kwestię odpowiedzi Zarządu na jego list z poprzedniego miesiąca, dotyczący wodomierzy. P. Ziąber w sierpniu skierował prośbę do p. inspektor ds. sanitarnych o udzielenie informacji na temat parametrów podłączenia wodomierzy. P. Ziąber po kontakcie z p. inspektor nie uzyskał potrzebnych informacji oraz otrzymał polecenie, żeby ponowić kontakt w następnym miesiącu. P. Ziąber zasugerował bardziej zrozumiałe i jasne przekazywanie informacji przez p. inspektor w przyszłości.

P. Tuszyńska poinformowała, że dyżury we wrześniu pełniły p. Błaszczuk i p. Stykowska i poprosiła o krótkie ich podsumowanie:

P. Stykowska poinformowała, że na dyżurze pojawił p. Czesław Harnik i poruszył listę poniższych spraw:

ZL
K 19

1. Sprawa nr 1 – P. zgłosił, że nie otrzymał odpowiedzi na swoje pytania, które zadał na poprzednim dyżurze w sierpniu. P. Stykowska wyjaśniła, że chodzi o kwestię protokołu z czerwca 2025 r. ze spotkania Walnego oraz braku ciepłej wody dnia 09.08.2025 r. (sobota) do godziny 13:00. P. Tuszyńska zapytała Zarząd czy została wystosowana do p. Harnika odpowiedź pisemna, ponieważ na poprzedniej Radzie Zarząd zobowiązał się do przekazania wyjaśnień p. Harnikowi.
2. Sprawa nr 2 – P. Harnik wyraził swoje niezadowolenie spowodowane nie włączeniem do protokołu ze spotkania Walnego treści jego przemówienia.
3. Sprawa nr 3 – P. Harnik zgłosił ponowny brak ciepłej wody dnia 05.09.2025 r. ok. południa, a także, że nie został wcześniej poinformowany o takiej sytuacji oraz nie udzielono mu informacji czy było to planowane wyłączenie ciepłej wody czy awaria. P. Tuszyńska przywołała postanowienia z poprzedniej Rady, m.in. to, że Zarząd zobowiązał się do sprawdzenia czy wpłynęła informacja z MPEC odnośnie braku ciepłej wody. P. Harnik próbował skontaktować się telefonicznie ze Spółdzielnią, ale bezskutecznie. Nastąpiła dyskusja między członkami Rady, a Zarządem na temat utrudnionego kontaktu telefonicznego ze Spółdzielnią (administracją) w godzinach pracy.

P. Stykowska wróciła do tematu braku ciepłej wody u p. Harnika, który na dyżurze poinformował, że zwrócił się z tą sprawą do działu technicznego (p. Małgorzaty) i otrzymał informację, że w przypadku niezadowolenia z poziomu usług, może rozważyć zmianę usługodawcy.

4. Sprawa nr 4 – Przy ul. Mackiewicza 20 wg oceny p. Harnika został nieprawidłowo zamontowany i źle umiejscowiony znak drogowy, który na skutek potrącenia przez samochód jest stale przechylony. P. Broś zabrał głos i wyjaśnił szczegóły sprawy, powołując się na swoje doświadczenie projektanta.
5. Sprawa nr 5 – P. Harnik zgłosił błędy w edycji treści na stronie internetowej Spółdzielni. Chodziło o podane dwie godziny dyżuru.

P. Ziąber poruszył kwestię identyfikatorów. Prezes wyjaśnił, że sprawa tego rodzaju jest w kompetencji Walnego Zgromadzenia. P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy, informując, że razem z p. mecenas zostało uzgodnione, że nie jest to w gestii Walnego Zgromadzenia. Prezes odpowiedział, że w takim razie musiało dojść do nieporozumienia i zapowiedział również, że skontaktuje się w tej sprawie z p. mecenas. P. Ziąber zwrócił się z prośbą do Zarządu o udostępnienie Radzie odpowiedzi p. mecenas.

P. Chwałek skierowała pytanie do Zarządu czy istnieje druga osoba uprawniona do przeglądania monitoringu. P. Prezes poinformował, że nie ma takiej osoby, jedyną osobą odpowiedzialną w tej kwestii jest on sam. P. Ziąber razem z p. Chwałek zasugerowali możliwość przeszkolenia i upoważnienia do przeglądania monitoringu drugiej osoby (kolejnego pracownika Spółdzielni), zwracając uwagę na powiększenie się ilości kamer w przyszłości.

P. Broś zadał pytanie czy firma „Hemag” została rozliczona w kwestii zlecenia mycia daszków. Wyjaśnił, że chodzi o zwrot środków za niewykonanie prac. P. Kiryk odpowiedział, że przed zakończeniem współpracy firma wykonała prace. P. Broś nie zgodził się z tym twierdzeniem, w jego ocenie daszki nie zostały należycie umyte, a sprawa została zgłoszona w 2023 r. P. Broś przedstawił również informacje jakie uzyskał od p. administrator. Prac podjęła się dopiero inna firma – „Lawina”. P. Broś skierował prośbę do Zarządu o sprawdzenie i wyjaśnienie sprawy.

P. Chwałek złożyła wniosek formalny do Zarządu o zaproszenie p. administrator na następną Radę. Wniosek uzasadniła dużą ilością pytań skierowanych do niej. Członkowie Rady przychylni się do wniosku.

Ad. 13

Przewodnicząca przypomniała, iż ze względów prawnych odstąpiono od opracowania przez zarząd formalnego regulaminu określającego procedury przyjmowania, rozpatrywania i realizacji wniosków składanych przez członków spółdzielni. W celu zapewnienia transparentności i nadzoru Rady Nadzorczej nad realizacją takich wniosków, Zarząd został poproszony o comiesięczne sprawozdanie z realizacji wniosków od mieszkańców.

Przewodnicząca odczytała na głos wnioski.

Realizacja wniosków od mieszkańców:

1. Wniosek nr 1 – Od p. zamontowanie uchwyty przy skrzynce na listy (ul. Mackiewicza 23/62). P. Kiryk wyjaśnił, że najpierw konieczne jest przeprowadzenie wizji lokalnej. P. Stykowska zabrała głos, informując, że przy ul. Bałtyckiej 26 na klatce nr 1 jest zamontowany taki uchwyt. P. Ziąber włączył się do rozmowy i wyjaśnił szczegóły sprawy.

2. Wniosek nr 2 – Dotyczył monitoringu przy ul. Siewna 23B. P. Tuszyńska wyjaśniła, że wniosek dotyczy tematu, który ma zostać poruszony na spotkaniu z mieszkańcami, a jego nowy termin ustali p. Ziąber.
3. Wniosek nr 3 – Wniosek do p. administratora od lokatorów ul. Pachońskiego 32A. Dotyczył przycięcia i uformowania tui rosnącej przy klatce 4. Wniosek podpisany przez 3 osoby.
4. Wniosek nr 4 – Wniosek dotyczył przycięcia gałęzi robinii akacjowej rosnącej blisko balkonu osoby wnioskującej – ul. Bałtycka 26. Wniosek indywidualny. Prezes wyjaśnił, że Zarząd nie wyraża zgody na przycięcie. Powołał się na stanowisko p. administratora, które zakłada jedynie realizację koniecznych prac pielęgnacyjnych.
5. Wniosek nr 5 – Wniosek dotyczył wycinki przy ul. Pachońskiego 34 – wycięcie drzewa dzikiej śliwy, przycięcie krzewów forsycji. Wniosek podpisany przez 2 osoby. Zarząd wyjaśnił, że jeszcze nie podjęto decyzji z uwagi na to, że wniosek jest z dnia 03.09.2025 r.
6. Wniosek nr 6 – Wniosek dotyczył prośby o złożenie wniosku do urzędu w sprawie wycinki robinii akacjowej i świerka. Wniosek podpisany przez 2 osoby. Dodatkowo osoba wnioskująca zwróciła uwagę na brak uważności pana zajmującego się koszeniem, ponieważ na skutek jego prac została ścięta hortensja. Wniosek niezrealizowany.
7. Wniosek nr 7 – Wniosek lokatora przy ul. Turystycznej 6 dotyczący wycinki klonu, który podczas wiatru porysował szybę w oknie. Prezes wyjaśnił, że należy przyciąć gałąź, a nie wycinać całe drzewo.
8. Wniosek nr 8 – Wniosek dotyczył uzyskania zgody na zamontowanie zestawu fotowoltaicznego na balkonie przy ul. Narutowicza 20. P. Kiryk wyjaśnił, że najpierw musi zostać opracowany regulamin. P. Tuszyńska zadała pytanie w czyjej kompetencji jest stworzenie regulaminu – Zarządu czy RN. P. Kiryk odpowiedział, że jest to kwestia dla Zarządu.
9. Wniosek nr 9 – Wniosek o zwrócenie uwagi na to w jaki sposób przycinane są drzewa - głóg zaciemnia widok z okna (ul. Narutowicza 20, klatka nr 5). Zarząd wyjaśnił, że jeszcze nie podjęto decyzji z uwagi na to, że wniosek jest z dnia 22.09.2025 r.
10. Wniosek nr 10 – Wniosek o przycięcie drzew na przeciwko okien i balkonu – ul. Narutowicza 20. Nie podjęto jeszcze decyzji.
11. Wniosek nr 11 – Wniosek dotyczył odchwaszczania krzewów na trawniku przy ul. Bursztynowej 1 przy klatce nr 1. Wniosek zrealizowany, została wykonana dokumentacja fotograficzna przed i po pracach pielęgnacyjnych.
12. Wniosek nr 12 – Wniosek dotyczył prośby o zamontowanie w wiatrołapie uchwyty na chodzik – ul. Mackiewicza 23/50.
13. Wniosek nr 13 – Wniosek dotyczył wypielęgnowania klonu przy ul. Bałtyckiej 26.
14. Wniosek nr 14 – Wniosek o zamontowanie platformy jednoosobowej. Osoba wnioskująca jest osobą starszą z problemami z poruszaniem się (ul. Mackiewicza 23). P. Tuszyńska zwróciła się z prośbą do Zarządu o przeanalizowanie pod tym względem przepisów przeciwpożarowych. P. Ziąber przekazał, że istnieje możliwość uzyskania dofinansowania w wysokości ok. 95%. P. Tuszyńska poinformowała, że mieszkaniowiec jest w stanie we własnym zakresie sfinansować montaż platformy.

P. Stykowska skierowała pytanie do Zarządu o istnienie rejestru wniosków omawianych na posiedzeniach Rady, a w przypadku braku takiego rejestru czy istniałaby możliwość stworzenia takiego zestawienia. Członkowie oraz Zarząd przychylił się do pomysłu.

Przewodnicząca zapytała członków Rady czy mają jeszcze inne pytania do Zarządu. Nie stwierdzono żadnych. Zarząd opuścił spotkanie.

Ad. 14

Chwałek zabrała głos. Poinformowała, że Komisja Rewizyjna posiada dwa protokoły z posiedzeń z dnia 28.08.2025 r. (protokół nr 4) oraz dnia 04.09.2025 r. (protokół nr 5).

Podsumowanie protokołów nr 4 oraz nr 5 z posiedzeń KR:

W związku z koniecznością głębszego zapoznania się z niektórymi pozycjami prognozy kosztów eksploatacyjnych w SM PBW na 2026 rok, Komisja Rewizyjna odbyła dwa posiedzenia, podczas których skupiono się na analizie umów z firmami zewnętrznymi świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni. W spotkaniach uczestniczyli Członkini Zarządu Główna Księgowa p. Dorota Paczut, Prezes Zarządu p. Michał Florek i Zastępca Prezesa Zarządu p. Jerzy Kiryk.

Na posiedzeniu nr 4 (28.08.2025) analizowane były:

- a) koszty prac elektrycznych wykonywanych przez firmę „Mitex”,
- b) koszty napraw, remontów i konserwacji wykonywanych przez firmę „Lawina”.

Na posiedzeniu nr 5 (04.09.2025) analizowane były:

- c) koszty związane z utrzymaniem czystości na terenie Spółdzielni,
- d) koszty obsługi zieleni.

Ad a.

Firma „Mitex” współpracuje ze Spółdzielnią od 2005 roku w zakresie konserwacji instalacji elektrycznej w budynkach, w hydroformiach i instalacji odgromowej w budynkach. Dodatkowo od 2016 r. zajmuje się także całodobową obsługą klap oddymiających (osobna umowa) i konserwacją instalacji i urządzeń domofonowych (osobna, trzecia umowa).

Spółdzielnia łącznie wypłaca firmie „Mitex” 17 266,00 zł miesięcznie (stała kwota brutto bez materiałów) w ramach podstawowych umów. Dodatkowo w okresie 01–07.2025 r. firma „Mitex” zafakturowała roboty dodatkowe na kwotę 56 897,54 zł, czyli średnio 8 128,22 zł miesięcznie.

Ad b.

Firma „Lawina” związana jest ze Spółdzielnią na podstawie czterech umów, z czego przeanalizowane były 3 ponieważ jedna nie została Komisji dostarczona.

Pierwsza umowa obejmuje naprawy, usuwanie awarii i całodobowe pogotowie techniczne w zakresie instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz drobnych prac budowlanych (miesięczny ryczałt 30 900 zł brutto oraz zwrot za zużyte materiały).

Komisja Rewizyjna zauważyła nietypowe zmiany w zapisach umowy. Zawarta na podstawie przetargu umowa na konserwację z 08.02.2024 r. pierwotnie mówiła, że na dodatkowe prace wycena wystawionych zleceń odbywać się ma na podstawie kosztorysu powykonawczego w oparciu m.in. o koszt roboczogodziny 22,00 zł oraz koszt materiałów wg faktur zakupu lub cenników sekocenu. Jednak już 28.03.2024 r. podpisano aneks podwyższający przyjętą stawkę roboczogodziny o 38% na 30,42 zł oraz dopuszczono w kalkulacji kosztów materiałów indywidualną kalkulację Wykonawcy negocjowaną i zatwierdzoną przez Zarząd.

Oba te zapisy zmieniają warunki na jakich firma wygrała przetarg. W owym czasie wzrost płacy minimalnej na przestrzeni 11.2023–11.2024 r. wyniósł ok 19,6%.

Pozostałe umowy z firmą „Lawina” to umowa na czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej z wykonaniem inspekcji TV oraz opisami przebiegu prac w budynkach niskich SM PBW oraz umowa na wymianę zaworów podpionowych wody zimnej w budynkach SM PBW.

Podsumowując, w ostatnich 7 miesiącach średnie miesięczne obciążenie dla SM ze stałych umów z firmą „Lawina” to 35 077,62 zł brutto (ryczałt 30 900,00 zł brutto miesięcznie plus zwrot za zużyte materiały 4 177,62 zł). Dodatkowo w okresie 01-07.2025 r. firma ta wykonała prace dodatkowe na kwotę 509 592,49 zł.

Ad c.

W ramach analizowania kosztów sprzątania zauważono, że obowiązki te realizuje 7 niezależnych jednoosobowych podmiotów gospodarczych. Pierwotnie umowy z nimi w zakresie obowiązków zawierały sprzątanie, koszenie trawy oraz pielęgnację żywopłotów. Od momentu podpisania umów (w latach 2013–2015) stawki, jak i zakresy obowiązków zmieniane były regularnie aneksami. Szczególną uwagę zwrócono na fakt, że w 2023 r. zaledwie rok po poprzednich podwyżkach wynagrodzenia – ponownie podniesiono ceny o 39%, jednocześnie zmniejszając zakres obowiązków firm. Po kolejnym roku znów podniesiono cenę o 10%, a następnie w 2025 roku cena wzrosła o kolejne 8%.

Podsumowując, za sprzątanie Spółdzielnia płaci miesięcznie 95 198,95 zł brutto, co daje średnio 15 891,49 zł brutto na każdy z podmiotów, gdzie brutto = netto (ww. firmy nie są płatnikami VAT).

Ad d.

Pielęgnacją zieleni zajmują się trzy firmy: „Dom i Ogród”, „BD Zieleń Bogusław Dziewolski” oraz „Hemag”.

Każda z nich ma różne zakresy obowiązków dotyczących pielęgnacji zieleni. W zakresie przycinki pielęgnacyjnej drzew, wycinki oraz nasadzenia drzew i krzewów (wraz z ich pielęgnacją w okresie gwarancji) – obowiązuje umowa od 01.2018 r., a średni miesięczny koszt dla SM to 8 144,17 zł brutto.

W zakresie pielęgnacji krzewów – obowiązuje umowa od 08.2024 r. Od 06.2024 r. do końca 08.2025 r. wykonano prace za 84 185,90 zł brutto, co daje średni miesięczny koszt dla SM 5 612,39 zł brutto.

Trzeba także zauważyć, że 3 z 7 firm sprzątających w ramach obowiązujących umów na sprzątanie, w swoim zakresie obowiązków mają dodatkowo (i osobno płatne) przycinanie 2x do roku żywopłotów. Wykonują tę usługę do końca bieżącego roku. Jednorazowe przycinanie to dla SM koszt 12 268,08 zł brutto, co przekłada się na miesięczny koszt 2 044,68 zł brutto.

26 12
K Jk

W zakresie koszenia trawy – obowiązuje umowa z firmą „Hemag” od 01.2019 r. i obejmuje koszenie 122 351,10 m² (w tym place zabaw). W przypadku tej współpracy kwota z umowy także jest regularnie aktualizowana aneksami (od 01.2022 r. corocznie). Już rok po podpisaniu umowy miała miejsce pierwsza podwyżka, aż o 20%. Kolejne podwyżki to wzrosty o 16,7% po dwóch latach, kolejne o 23,8% po niecałym roku, 19% po roku i kolejne 19% oraz 8% w maju tego roku. Obecnie za jednorazowe koszenie płacimy 55 737,72 zł brutto, a średni miesięczny koszt dla SM to 13 934,43 zł brutto przy 3 koszeniach rocznie.

Z uwagi na spore rozdrobnienie usług związanych z konserwacją zieleni i podział obowiązków na różnych wykonawców, podczas posiedzenia KR zwrócono uwagę na konieczność przemyślenia rachunku ekonomicznego utrzymania takiej struktury podwykonawców i ewentualną zmianę w tym zakresie.

Wnioski:

Po analizie umów i aneksów Komisja nie rekomenduje podwyższania kosztów na obsługę konserwacji ogólnej, elektrycznej, domofonów, kłap oddymiających, pielęgnację zieleni oraz sprzątania. W ostatnich latach firmy obsługujące Spółdzielnię w tym zakresie uzyskały podwyżki rekompensujące wzrost kosztów pracy. Ich dalszy wzrost oznaczałby wzrost czynszów ponad możliwości finansowe sporej części mieszkańców. Już obecnie łączny średni miesięczny koszt obciążeń z tytułu ww. usług to 185 406,46 zł brutto.

Członkowie przeszli do głosowania nad przyjęciem obu protokołów Komisji Rewizyjnej. Jednogłośnie protokoły zostały przyjęte (9 głosów za, 0 przeciw).

P. Kosewski zabrał głos. Poinformował, że Komisja Techniczna posiada dwa protokoły z posiedzeń z dnia 02.09.2025 r. i z dnia 16.09.2025 r.

Podsumowanie posiedzenia KT z 02.09.2025 r.:

- 2.09.2025 r. oraz 16.09.2025 r. odbyły się posiedzenia Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SM PBW XIII kad. w siedzibie SM przy ul. Grażyny 3 w Krakowie.
- W dniu 2.09.2025 r. Komisja Techniczna omówiła potrzebę opracowania regulaminu określającego zasady składania i realizacji wniosków członków Spółdzielni. Celem byłoby zapewnienie przejrzystości i równego traktowania.
- Następnie omówiono potrzebę i opracowano wniosek do Zarządu o przedstawienie szczegółowych danych dotyczących zaworów podpienowych wytypowanych do wymiany (lokalizacja, przyczyny, koszty, protokoły). Poproszono o przedstawienie planu działań i budżetu.
- Komisja przedyskutowała również konieczność przyjrzenia się pracom dotyczącym modernizacji śmietników na terenie Spółdzielni.
- Kolejno opracowano wniosek o przedłożenie planu czyszczenia pionów wod.-kan. w latach 2024–2025 (zakresu, harmonogramu, uzasadnienia konieczności przeprowadzenia czyszczenia oraz dotychczasowego postępu prac).
- Omówiono zgłoszenie dotyczące potrzeby budowy kolejnego przejścia przy ul. Mackiewicza 25. Ustalono konieczność przeprowadzenia wizji lokalnej w zgłoszonym miejscu.
- Omówiono spotkanie z władzami przedszkola, w którym uczestniczył p. Kiryk i p. Ziąber, na którym rozmawiano o zmianie oznakowania na drodze dojazdowej do przedszkola oraz o miejscach parkingowych przy ul. Siewnej 21B.

Podsumowanie posiedzenia KT z 16.09.2025 r.:

- 16.09.2025 r. Komisja Techniczna omówiła i podjęła działania zmierzające do kontroli i oceny realizowanych inwestycji oraz rozliczeń technicznych w zasobach Spółdzielni. W ramach prac przygotowano i skierowano do Zarządu 5 formalnych wniosków. Dotyczyły one m.in. udostępnienia protokołu odbioru remontu klatki schodowej przy ul. Imbramowskiej 7. Komisja poinformowała także o zamiarze przeprowadzenia wizji lokalnej w tym budynku w dniu 29 września 2025 r.
- Zarząd został również poproszony o merytoryczne i ekonomiczne uzasadnienie planowanej wymiany wodomierzy – z koncentratorami z systemem ciągłego odczytu, jak również o przedstawienie harmonogramu i kosztów tych prac. W kolejnym wniosku Komisja zwróciła się o analizę ekonomiczną dotyczącą planowanego wprowadzenia podzielników ciepła oraz o przedstawienie planu ich wdrożenia, wraz z kosztorysem i harmonogramem.
- Komisja zgłosiła także potrzebę uzyskania szczegółowego rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej użytkowej we wszystkich budynkach Spółdzielni, z podziałem na klatki. Celem tego działania jest ocena skali rzeczywistych strat i weryfikacja zasadności wymiany wodomierzy wykonanych na obejściach.
- Ostatni z wniosków dotyczył udostępnienia dokumentacji potrzebnej do weryfikacji wprowadzenia procedury odbioru instalacji CWU zatwierdzonej przez RN w grudniu 2024 roku.

Członkowie przeszli do głosowania nad przyjęciem obu protokołów Komisji Technicznej. Jednogłośnie protokoły zostały przyjęte (9 głosów za, 0 przeciw).

Ad. 15

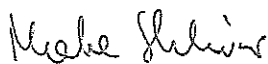
Przewodnicząca stwierdziła wyczerpanie porządku obrad, podziękowała uczestnikom za udział w posiedzeniu i ogłosiła zamknięcie obrad Rady Nadzorczej.

Protokół został sporządzony na 14 stronach, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda strona została podpisana przez sporządzającą protokół oraz Przewodniczącą i Sekretarza RN.

Załączniki do protokołu:

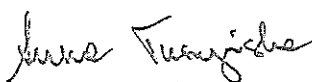
1. Porządek obrad,
2. Lista obecności,
3. Bieżące Informacje Zarządu,
4. Wyliczenie stawek CWU od 01.08.2025 r.,
5. Wyliczenie stawek CO proponowanych od 01.01.2026 r.,
6. Protokoły do uchwały 20/RN–XIII/2025 (1,2,3 wraz z załącznikami).

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marta Staszków

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Anna Tuszyńska

Protokołowała