

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, które odbyło się 18.11.2025 r. o godz. 16:15 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” przy ul. Grażyny 3 w Krakowie.

W posiedzeniu wzięli udział członkowie Rady Nadzorczej w składzie:

1. Broś Zbigniew
2. Chwałek Agnieszka
3. Hardek Mirosław
4. Kossewski Bogdan
5. Staszków Marta
6. Stykowska Wiktoria
7. Tuszyńska Anna
8. Ziąber Marcin

W posiedzeniu uczestniczyli również: Prezes Zarządu p. Michał Florek, Zastępca Prezesa Zarządu p. Jerzy Kiryk, Członek Zarządu Główna Księgowa p. Dorota Paczut oraz protokolantka p. P. Błaszczuk nie uczestniczyła w posiedzeniu.

Przyjęty porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej i i zatwierdzenie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Nr 5 z posiedzenia w dniu 14.10.2025 roku.
3. Sprawy organizacyjne, ustalenie terminu następnego posiedzenia – **wolne wnioski.**
4. Podjęcie decyzji w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2025 – **podjęcie uchwały.**
5. Zatwierdzenie korekty funduszu płac na rok 2025 – **podjęcie uchwały.**
6. Zatwierdzenie aktualizacji planu remontów nieruchomości Narutowicza 22 – **podjęcie uchwały.**
7. Zatwierdzenie aktualizacji planu remontów nieruchomości Pachońskiego 30 – **podjęcie uchwały.**
8. Zatwierdzenie aktualizacji planu remontów nieruchomości Siewna 23B – **podjęcie uchwały.**
9. Zatwierdzenie miesięcznej opłaty naliczanej w czynszu za wodomierze zimnej i ciepłej wody – **podjęcie uchwały.**
10. Upoważnienie dla dwóch członków Rady Nadzorczej do podpisania porozumienia stron w sprawie rozwiązania umowy o pracę z członkiem Zarządu – **podjęcie uchwały.**
11. Zmiana Regulaminu wynagradzania członków Zarządu – **podjęcie uchwały.**
12. Dyskusja na temat wymiany wodomierzy.
13. Podsumowanie rozmów z Panią administrator i firmami sprzątającymi.
14. Przedstawienie harmonogramu zebrań z mieszkańcami na rok 2025/2026.
15. Omówienie zaległości czynszowych na koniec III kwartału 2025 r.
16. Bieżące Informacje Zarządu.
17. Realizacja wniosków od mieszkańców.
18. Zatwierdzenie protokołów Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej za okres 08.10.2025 r. do 11.11.2025 r.
19. Zakończenie obrad.

Ad. 1

Posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 18.11.2025 r. otworzyła Przewodnicząca Rady, pani Anna Tuszyńska, witając członków Rady oraz Zarządu Spółdzielni. Posiedzenie odbyło się w trybie stacjonarnym.

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.

P. Prezes zgłosił uwagę co do punktu nr 5. Wyjaśnił, że na skutek pomyłki powinien być rok 2025, a nie 2026, wynika to z faktu podwójnego posiedzenia RN w czerwcu. Odbyło się głosowanie nad przyjęciem zmienionego porządku obrad. **Jednogłośnie przyjęte (8 głosów za, 0 przeciw).**

ZL R 1
kr

Ad. 2

Następnie Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad, czyli głosowania nad przyjęciem protokołu nr 5 z posiedzenia RN z dnia 14.10.2025 r. i poprosiła Sekretarz o zabranie głosu. P. Staszaków poinformowała, że nie zgłoszono żadnych uwag do protokołu. Odbył się głosowanie nad przyjęciem protokołu. Jednogłośnie przyjęte (8 głosów za, 0 przeciw).

Ad. 3

Zgromadzenie przeszło do spraw organizacyjnych i rozpoczęło ustalanie terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

P. Staszaków zaproponowała termin 16.12.2025 r. Członkowie RN oraz Zarządu zgodzili się na zaproponowany termin 16.12.2025 r. (wtorek) o godzinie 16:15.

Termin prezydium wybrano na dzień 02.12.2025 r. (wtorek) o godzinie 15:30.

Dyżur został ustalony na dzień 09.12.2025 r. (wtorek) na godzinę 15:00, zgłosili się p. Ziąber i p. Broś.

Ustalono również terminy posiedzenia RN, prezydium i dyżuru na miesiąc styczeń 2026 r.:

- posiedzenie RN – 20.01.2026 r. (wtorek) o godzinie 16:15,
- prezydium – 12.01.2026 r. (wtorek) o godzinie 14:00,
- dyżur – 13.01.2026 r. (wtorek) o godzinie 15:00, zgłosili się p. Hardek i p. Stykowska.

Innych spraw organizacyjnych nie zgłoszono.

Następnie członkowie przeszli do wolnych wniosków. P. Chwałek zabrała głos i poinformowała, że KR zawnioskowała do p. mecenasa o opinię w sprawie dopuszczania do przetargu firm nieposiadających historii działania na rynku.

P. Staszaków odczytała na głos treść wniosku KR:

1. Wniosek Komisji Rewizyjnej do Zarządu przez RN o odpowiedzi na piśmie na wnioski pokontrolne w terminie do tygodnia przed kolejnym posiedzeniem RN:
 - a) Dlaczego Zarząd zamieszcza ogłoszenia wyłącznie na stronie Spółdzielni, choć Regulamin Przetargów wyraźnie wspomina również o innych portalach (§9)?
 - b) Dlaczego przyznawane są w ostatecznej ocenie punkty za referencje skoro nie było o nich mowy w specyfikacji przetargowej (SIWZ) w części „wymagane dokumenty”? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - c) W ostatecznej umowie po zakończeniu przetargu na sprzątkanie nie zawarto punktu dot. obowiązku przycinania żywopłotów. Czy firmy niezwiązane bezpośrednio z SM, które zgłosiły się do przetargu wyłącznie na podstawie ogłoszenia na stronie internetowej SM – wiedziały, że przycinanie żywopłotów nie wchodzi w zakres prac? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - d) Czy Zarząd uważa za optymalną praktykę dopuszczanie do przetargu (oraz rozstrzyganie tych firm jako zwycięzców) firm nieposiadających historii działania na rynku, a więc i brak doświadczenia w świadczeniu danych usług? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - e) Dlaczego w ogłoszeniu przetargowym nie zawarto informacji z §9 pkt. 8 Regulaminu Przetargów zastrzegających, że zamawiającemu przysługuje prawo wyboru oferty oraz, że ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyny? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - f) Dlaczego w specyfikacji przetargowej nie zawarto informacji z §10 pkt. i Regulaminu Przetargów określającej wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - g) Dlaczego w specyfikacji przetargowej nie zawarto informacji z §10 pkt. j Regulaminu Przetargów czyli terminu związania ofertą? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - h) Dlaczego w specyfikacji przetargowej nie zawarto informacji z §10 pkt. p Regulaminu Przetargów czyli zastrzeżenia iż przetarg może się zakończyć nie wybraniem żadnej oferty i unieważnieniem postępowania? *(dotyczy przetargu na sprzątkanie z jesieni 2024 r.)*
 - i) Dlaczego Komisja Przetargowa zastosowała niespójną punktację za te same referencje? Dwie firmy otrzymały różne oceny (4 i 5) za te same przedłożone referencje w różnych przetargach. *(dotyczy przetargu na CCWU z marca 2023 r.)*
 - j) Dlaczego Mieszkańców stawia się przed koniecznością przebudowy na ich koszt (a nie z ich winy) wadliwie zamontowanych wodomierzy, skoro wedle rozmów z p. Gądek, na rynku dostępne jest rozwiązanie certyfikowane i spełniające wymagania techniczne, a nie wymagające kosztownej przebudowy. Kiedy zostaną przekazane Mieszkańcom aktualne informacje dot. wymiany wodomierzy?

15 2
26 88

Komisja Rewizyjna zwraca uwagę na obowiązek stosowania obowiązującego „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie” (tzw. Regulaminu Przetargów).

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie ws. wniosku KR do p. mecenasa o opinię w sprawie dopuszczania do przetargu firm nieposiadających historii działania na rynku. Jednogłośnie wniosek został przegłosowany (8 głosów za, 0 przeciw).

P. Tuszyńska poinformowała, że razem z członkami RN ustalono w jakim terminie Zarząd miałby udzielić odpowiedzi pisemnej na ww. pytania. Zarząd przychylił się do tej propozycji i zaakceptował termin udzielenia odpowiedzi na tydzień przed następnym posiedzeniem RN.

P. Kossewski odczytał wniosek Komisji Technicznej:

1. Wniosek Komisji Technicznej do Zarządu przez RN o odpowiedź na piśmie na wnioski pokontrolne w terminie do tygodnia przed kolejnym posiedzeniem RN:
 - a) Stwierdzono brak udokumentowanego uzasadnienia do zlecenia wymiany wszystkich zaworów podpionowych w budynkach ul. Grażyny 9, ul. Pachonńskiego 32, ul. Mackiewicza 20, ul. Siewna 23B, ul. Mackiewicza 21, ul. Siewna 23A, ul. Siewna 23, ul. Siewna 21, ul. Siewna 21C, ul. Imbramowska 3, ul. Imbramowska 7 oraz ul. Siewna 21A. Wymiana nie wynikała z planu remontów zaakceptowanego przez RN, ani nie wynikała z awarii; Stwierdzono brak możliwości nadzoru przez RN przez brak planu wymiany zaworów w planie remontów. Komisja wnioskuję o wyjaśnienie.
 - b) Stwierdzono, że obecna inwentaryzacja dotycząca drzew i krzewów jest niewystarczająca. Komisja wnioskuję o sporządzenie inwentaryzacji.
 - c) Komisja Techniczna stwierdza, że obecny administrator nie posiada wystarczającej wiedzy merytorycznej w zakresie kontroli prawidłowej pielęgnacji krzewów i roślin ozdobnych. Komisja wnioskuję o orientacyjne ustalenie terminu zatrudnienia specjalisty.

Komisja Techniczna zaleca:

- a) Komisja zaleca większą staranność i dokładność w prowadzeniu dokumentacji dotyczącej wymiany zaworów podpionowych. Brak informacji o średnicy i pionie. W zleceniach oraz protokołach odbioru brak informacji o liczbie wymienianych zaworów.
- b) Należy rozważyć dosadzenie lub wymianę egzemplarzy, które nie przetrwają w wyniku nadmiernej ingerencji w strukturę roślin.
- c) Zaleca się prowadzić prace pielęgnacyjne zgodnie z zasadami sztuki ogrodniczej, z uwzględnieniem cyklu rozwojowego i wymagań biologicznych poszczególnych gatunków.
- d) Rekomenduje się opracowanie harmonogramu zabiegów pielęgnacyjnych, obejmującego właściwe terminy, intensywność i techniki cięcia.

Prezes odniósł się do jednego z punktów odczytanego wniosku. Poinformował, że w dniu 17.11.2025 r. przeprowadził rozmowę kwalifikacyjną z potencjalnym kandydatem na stanowisko Specjalisty ds. Zieleni, który do końca tygodnia ma udzielić odpowiedzi wrotnej odnośnie preferowanego typu umowy. Przewidywany termin podpisania umowy to dzień 01.12.2025 r. Prezes wyraził zadowolenie z rozmowy, twierdząc, że Spółdzielnia mogłaby wiele zyskać, mając takiego pracownika, ponieważ jest to osoba posiadająca dużą znajomość tematu i doświadczenie, a dodatkowo jest mieszkańcem osiedla więc zna dobrze specyfikę i potrzeby osiedla.

P. Staszków zadała pytanie o zakres obowiązków. P. Paczut wyjaśniła, że w tym przypadku gdy potencjalny kandydat preferuje formę zatrudnienia inną niż umowa o pracę, należałoby stworzyć odpowiedni dokument, który będzie zawierał listę obowiązków. Dodała również, że osoba na to stanowisko nie może zawrzeć ze Spółdzielnią umowy o pracę, z racji na to, że jest już zatrudniona w innym miejscu w pełnym wymiarze godzin i nie jest dostępna w godzinach przeprowadzania prac pielęgnacyjnych. Prezes opowiedział o szczegółach wstępnie planowanej współpracy m.in. z p. administratorem.

P. Broś zapytał czy standardowe zadania będą równolegle wykonywane razem z inwentaryzacją. Prezes udzielił odpowiedzi twierdzącej. P. Staszków wróciła do swojego pytania i poprosiła o wyjaśnienie kwestii czy ze względu na zatrudnienie w innym miejscu tej osoby, nie będzie to kolidować czasowo z pracą p. administratora. Prezes wyjaśnił, że nie będzie to problemem, ponieważ kandydat ma bardzo elastyczne godziny pracy.

26.10.25
15

P. Tuszyńska zwróciła się z prośbą o doprecyzowanie kwestii finansowania. P. Paczut odpowiedziała, że decyzja jeszcze nie zapadła w tym względzie i będzie zależeć od wybranej formy zatrudnienia. P. Kossewski zapytał o wymiar czasowy przewidziany na to stanowisko. Otrzymał informację, że na ten moment przewidziany jest wymiar ½ etatu.

Prezes odniósł się jeszcze do innego punktu – wycinki gałęzi. Zasugerował, żeby KT wstrzymała pracę w tym względzie do momentu zatrudnienia ww. kandydata oraz przedstawienia jego wizji na ten temat. KT wyraziła poparcie dla propozycji Prezesa.

Ad. 4

Przewodnicząca zabrała głos i poinformowała, że członkowie RN otrzymali od p. Paczut propozycje od firmy „KBR Aleksandra Kukła”. Członkowie zapoznali z ofertą firmy. Łącznie otrzymano 5 ofert od firm zajmujących się wykonywaniem badań sprawozdań finansowych. Przewodnicząca dodała, że po przeanalizowaniu wszystkich ofert, RN skłania najbardziej ku ofercie firmy „KBR Aleksandra Kukła”, z racji na to, że jest najpełniejsza i najbardziej odpowiada członkom RN. Wyjaśniła również, że oferta tej firmy obejmuje przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2 lata (2025 r. i 2026 r.). Odkonano się głosowanie nad uchwałą nr 28. Przewodnicząca odczytała na głos treść uchwały.

UCHWAŁA nr 28/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 15 Statutu Spółdzielni wybiera do badania sprawozdania finansowego za 2025 i 2026 rok Biegłego Rewidenta:

Kancelaria Biegłych Rewidentów Aleksandra Kukła, ul. Karola Miarki 54, 44-240 Żory, NIP 651-129-31-18

2025

kwota netto – 28 000,00 zł

kwota brutto – 34 440,00 zł

2026

kwota netto – 28 000,00 zł

kwota brutto – 34 440,00 zł

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 5

P. Paczut zabrała głos. Wyjaśniła pokrótce przesłane wcześniej członkom RN materiały, m.in. kwestię podwójnego posiedzenia RN w czerwcu. P. Chwałek zapytała czy RN poprzedniej kadencji przy uwzględnianiu korekty funduszu płac na rok 2025 (załącznik nr 4) nie wzięła pod uwagę podwójnego posiedzenia RN w czerwcu. Otrzymała od p. Paczut odpowiedź twierdzącą.

P. Staszaków zapytała o bezosobowy fundusz płac. P. Paczut wyjaśniła, że chodzi o wszystkie umowy inne niż umowa o pracę, czyli umowa zlecenie i umowa o dzieło. P. Staszaków poprosiła również o wyjaśnienie z jakiego powodu każdy miesiąc posiedzeń nowej RN jest podzielony na dwie pozycje. P. Paczut poinformowała, że wprowadziła takie rozróżnienie z uwagi na to, że w przypadku jednego członka RN nie są odprowadzane składki ZUS.

21 4
H1 JH

P. Tuszyńska poruszyła kwestię kosztów związanych z zatrudnieniem osoby w charakterze Specjalisty ds. Zieleni. P. Paczut wyjaśniła, że na ten cel jest przeznaczony 43 tys. zł. Kwota zależy od ubezpieczenia i może ulec zmniejszeniu. Jest możliwość wprowadzenia korekty na rok 2026 w tym względzie.

Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr 29. Treść uchwały została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 29/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala korektę funduszu płac na rok 2025 w wysokości: **1 822 400,31 zł**

(słownie: *jeden milion osiemset dwadzieścia dwa tysiące czterysta złotych 31/100*).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 6

Przewodnicząca przekazała głos p. Kirykowi, który poinformował, że zmiana planu remontu przy nieruchomości ul. Narutowicza 22 (załącznik nr 5) wynika z remontu drogi m.in. prace związane ze skuwaniem nawierzchni betonowej. Razem z mieszkańcami zdecydowano o zamianie na kostkę brukową we fragmencie starego parkingu, co zwiększyło koszt wykonania i stąd wynika różnica cenowa.

P. Staszko skierował do p. Kiryka pytanie czy mieszkańcy są świadomi tej korekty. P. Kiryk wyjaśnił, że odbędzie się spotkanie z mieszkańcami, podczas którego nastąpi sprawdzenie i zatwierdzenie kosztorysu.

P. Tuszyńska zapytała o końcowy odbiór, który miał się odbyć w dniu 18.11.2025 r. oraz czy były zgłoszone jakieś usterki. P. Kiryk odpowiedział, że zasygnalizowane uwagi zostały wpisane do protokołu.

Przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr 30. Uchwała została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 30/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie par. 104 pt. 1 Statutu Spółdzielni uchwala aktualizację planu remontów na 2025 rok dla nieruchomości budynkowej NARUTOWICZA 22 do kwoty 200 200,00 zł (słownie: *dwieście tysięcy dwieście złotych 00/100*).

§ 2

Tabelaryczne zestawienie planowanych remontów na 2025 r. w nieruchomości budynkowej NARUTOWICZA 22, stanowi załącznik do uchwały.

26.11.2025
[signature]

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM PBW.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 7

P. Kiryk poinformował, że aktualizacja planu remontów przy nieruchomości ul. Pachonńskiego 30 (załącznik nr 6) jest związana z awarią pionu kuchennego nr 2 – rury wody wysokiej i niskiej są w złym w stanie. Wszyscy mieszkańcy wyrazili zgodę na przeprowadzenie wymiany całego pionu. Przetarg został ogłoszony, ale zakończył się niekorzystnie. Firma „Lawina”, która zgodziła się na wykonanie koniecznych prac za kwotę 49 tys. zł (brutto) nie wzięła udziału w przetargu, a kolejna firma zaproponowała droższą ofertę – ok. 70 tys. zł. O odbyły się rozmowy z właścicielem firmy „Lawina”, który poinformował, że oferta jest nadal aktualna, ale prace mogłyby się rozpocząć dopiero w styczniu 2026 r.

P. Broś zapytał jak bardzo uciążliwa dla mieszkańców jest ta awaria. P. Kiryk wyjaśnił, że piony zostały rozkute, a sytuacja jest złożona biorąc pod uwagę zbliżający się sezon świąteczny. Dodał również, że planowana jest kompleksowa wymiana pionów z odtworzeniem płytek.

P. Staszaków poruszyła kwestię odpowiedniego zabezpieczenia awarii. P. Kiryk odpowiedział, że awaria została zabezpieczona i nie postępuje, ale z uwagi na znaczne skorodowanie pionów w każdym momencie ich stan może się pogorszyć.

P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy i zapytała o różnicę cenową ujętą w planie remontów. Zarząd wyjaśnił, że kwota uległa zmianie, ponieważ w dniu posiedzenia RN (18.11.2025 r.) odbyło się otwarcie przetargu. Przewodnicząca zasugerowała, że w przypadku gdyby firma „Lawina” byłaby skłonna przystąpić do przetargu, Zarząd dysponuje możliwością anulowania przetargu i ogłoszeniem kolejnego z innym terminem realizacji. Członkowie RN zaproponowali Zarządowi przeprowadzenie negocjacji z firmą, która zaproponowała droższą ofertę.

P. Ziąber zaproponował przeprowadzenie dyskusji na ten temat podczas spotkania z mieszkańcami. Prezes poinformował, że zostaną podjęte negocjacje z firmą „Lawina” w celu przyspieszenia terminu rozpoczęcia prac. P. Hardek zasugerował nadanie priorytetu sprawie, z uwagi na fakt, że kondycja pionu może się pogorszyć w każdym momencie, a wystąpienie awarii o takim kalibrze w okresie świątecznym znacznie wpłynie negatywnie na warunki bytowe mieszkańców.

P. Staszaków zabrała głos i poinformowała, że zmiana kwoty na 70 tys. zł wprowadza wprawdzie nieruchomość w stan zadłużenia, ale zadłużenie wyniesie 12 810, 29 zł. Budynek rocznie zbiera 60 tys. zł, więc wspomniane zadłużenie zostanie spłacone w przeciągu kilku miesięcy.

O odbyło się głosowanie nad uchwałą nr 31. Przewodnicząca odczytała na głos treść uchwały.

UCHWAŁA nr 31/RN-XIII/2025
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie par. 104 pt. 1 Statutu Spółdzielni uchwała aktualizację planu remontów na 2025 rok dla nieruchomości budynkowej PACHONSKIEGO 30 do kwoty 87 000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100).

§ 2

Tabelaryczne zestawienie planowanych remontów na 2025 r. w nieruchomości budynkowej PACHONSKIEGO 30, stanowi załącznik do uchwały.

26 6
15/11

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM PBW.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

P. Broś zapytał Zarząd o kwestię weryfikacji pozostałych pionów w nieruchomości. P. Kiryk poinformował, że taka weryfikacja nie została przeprowadzona.

Ad. 8

P. Kiryk wyjaśnił, że aktualizacja planu remontów przy nieruchomości ul. Siewna 23B (załącznik nr 7) jest związana z umieszczeniem kamer przy wejściach do budynków i fragmentu zewnętrznego terenu. Zostało zorganizowane spotkanie z mieszkańcami w tej sprawie, na którym m.in. zmniejszona została ilość początkowo zaplanowanych kamer (z 17 kamer na 13) oraz została omówiona kwestia najbardziej optymalnej wyceny.

Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr 32. Treść uchwały została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 32/RN–XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie par. 104 pt. 1 Statutu Spółdzielni uchwała aktualizację planu remontów na 2025 rok dla nieruchomości budynkowej SIEWNA 23B do kwoty 58 500,00 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych 00/100).

§ 2

Tabelaryczne zestawienie planowanych remontów na 2025 r. w nieruchomości budynkowej SIEWNA 23B, stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM PBW.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

P. Tuszyńska skierowała pytanie do Zarządu czy są jeszcze inne budynki, dla których nie została przeprowadzona aktualizacja planu remontów. P. Kiryk wyjaśnił, że nie przy wszystkich budynkach jest taka możliwość. Przewodnicząca skierowała prośbę o dokonanie takich aktualizacji jeśli jest taka możliwość. Dodała również, że aktualizacje planu remontów powinny być dokonywane zanim zostaną przeprowadzone prace remontowe, a nie po ich zakończeniu.

Ad. 9

Przewodnicząca zabrała głos, przeszła do kolejnego punktu z porządku obrad. Poinformowała, że członkowie RN otrzymali drogą mailową materiały (załącznik nr 8) i skierowała pytanie do członków czy któryś z nich ma jakieś pytania. P. Staszów poruszyła kwestię

26.7
AS JR

harmonogramów wymiany wodomierzy. P. Prezes wyjaśnił, że harmonogramy są tworzone z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Dodał również, że mieszkańcy zostaną poinformowani o obniżonej stawce.

Przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr 33. Uchwała została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 33/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 17 i § 78 Statutu Spółdzielni zatwierdza miesięczną stawkę za wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody w wysokości 3,17 zł (za każdą sztukę) dla nieruchomości budynkowych: Bałtycka 26, Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Narutowicza 22, Pachońskiego 34.

§ 2

Stawka obowiązuje od 01.03.2026 r., zgodnie z załączoną do uchwały kalkulacją wymiany wodomierzy.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 10

O odbyło się głosowanie nad uchwałą nr 34 (załącznik nr 9). Przewodnicząca odczytała na głos treść uchwały.

UCHWAŁA nr 34/RN-XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie Statutu Spółdzielni i Regulaminu Rady Nadzorczej uchwała, co następuje:

§ 2

Upoważnia Annę Tuszyńską – Przewodniczącą Rady Nadzorczej oraz Agnieszkę Chwałek – Zastępcę Przewodniczącej Rady Nadzorczej do podpisania w imieniu Rady Nadzorczej porozumienia rozwiązującego umowę o pracę z Jerzym Kiriakiem – Zastępcą Prezesa Zarządu – Kierownikiem ds. GZM zawartą w dniu 28 marca 2013 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

8
26

Ad. 11

Przewodnicząca skierowała pytanie do Zarządu czy zapoznał się z regulaminem (załącznik nr 10). Uzyskała odpowiedź twierdzącą. Prezes poprosił o doprecyzowanie określenia *wybitne osiągnięcia* (punkt nr 6). P. Tuszyńska odpowiedziała, że nagroda ma charakter uznaniowy i uwzględnia szczególne osiągnięcia, przedsiębiorczość, inicjatywność i osobiste zaangażowania w działaniach na rzecz poprawy działania Spółdzielni.

Wyjaśniła również, że podstawą przyznania nagrody jest indywidualna ocena pracy członków Zarządu w minionym roku. Umotywwowała wprowadzone zmiany, tym, że nie każdy członek Zarządu ma wpływ na wynik ekonomiczny, z racji na to, że Spółdzielnia nie jest przedsiębiorstwem. Za przykład takiego działania zostało podane osobiste zaangażowanie p. Prezesa w organizację Dnia Dziecka.

Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr 35. Treść uchwały została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 35/RN–XIII/2025

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 18.11.2025r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 12 Statutu Spółdzielni uchwala tekst jednolity Regulaminu „*Wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód*”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 12

Zgromadzenie przeszło do dyskusji na temat wymiany wodomierzy. P. Ziaber zabrał głos i poruszył kwestię zaproponowanego rozwiązania odnośnie wymiany wodomierzy wody ciepłej, które nie wymaga odcinków prostych przed i po wodomierzu. Skierował pytanie do Zarządu z jakiego powodu mieszkańcom nie zostało przedstawione analogiczne rozwiązanie do wodomierzy wody zimnej. Powołał się na to, że jest możliwość zastosowania wodomierzy, które nie wymagają odcinka prostego i mają niższy koszt wymiany (kilkadziesiąt złotych na okres 5 lat). P. Ziaber zasugerował rozważenie stosowania tych modeli wodomierzy wody zimnej, które są zgodne z normą i nie wymagają odcinka prostego.

P. Chwałek poinformowała, że p. Gądek (inspektor d.s. sanitarnych) przedstawiła rozwiązanie certyfikowane posiadające atest, zgodne z obowiązującymi przepisami. Zwróciła się z pytaniem do Zarządu dlaczego nie zostało wzięte pod uwagę takie rozwiązanie. P. Prezes odpowiedział, że zapozna się z pytaniem i wystosuje odpowiedź na tydzień przed następnym posiedzeniem RN w grudniu.

Nastąpiła dyskusja na temat kwestii technicznej instalacji wodomierzy między Prezesem, p. Ziabrem, p. Hardkiem i p. Kirykiem.

P. Prezes poruszył kwestię ubezpieczenia mieszkania. Poinformował, że w przypadku zastosowania ww. rozwiązania ubezpieczyciel „UNIQA” nie rozpatruje wypłaty odszkodowania w sytuacji zalania.

P. Broś zadał pytanie odnośnie wymiany wodomierzy (liczników) oraz weryfikacji poprawności ich podpięcia. Prezes wyjaśnił, że nie została przeprowadzana taka weryfikacja. P. Broś dodał, że 5 lat temu cała instalacja w jego budynku została przerobiona w niewłaściwy sposób, zapytał o skalę problemu i zasugerował nadanie priorytetu sprawie. P. Ziaber zaproponował wypracowanie jednego spójnego stanowiska w sprawie. Prezes poinformował, że ze względu na złożoność tematu zostanie on szczegółowo zweryfikowany.

Dyskusja o rozporządzeniu między członkami RN, a Prezesem. P. Hardek poprosił o doprecyzowanie czego konkretnie dotyczy rozporządzenie. Prezes wyjaśnił, że sprawa wymaga zweryfikowania. P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy, informując, że każdy wodomierz jest obciążony błędem. P. Staszaków poruszyła kwestię strat wody na budynkach. P. Tuszyńska zasygnalizowała istnienie

26⁹
15

wątpliwości odnośnie poprawności zamontowania licznika firmy „Apator” na wodomierzach wody ciepłej oraz zaoferowała wsparcie KT w celu dogłębnego wyjaśnienia kwestii wymiany wodomierzy. P. Chwałek zasugerowała nadanie priorytetu sprawie.

P. Ziąber zadał pytanie o sposób rozliczania Spółdzielni z firmami. Zarząd wyjaśnił, że zapłata jest rozłożona w czasie.

P. Staszaków zasugerowała, że spotkania z mieszkańcami konkretnych budynków, które mają się wkrótce odbyć stanowią dobrą okazję do przekazania takich informacji. P. Tuszyńska zwróciła się z pytaniem do członków RN czy są zainteresowani harmonogramem wymiany wodomierzy z rocznym wyprzedzeniem. Członkowie RN wyrazili poparcie dla takiego pomysłu.

Ad. 13

Przewodnicząca wyjaśniła, że odbyły się dwa spotkania: jedno z p. administrator podczas poprzedniego posiedzenia RN oraz spotkanie z firmami sprzątającymi. Następnie skierowała pytanie do Zarządu o wnioski jakie zostały wyciągnięte ze spotkań. P. Prezes zaprzeczył słowom umieszczonym w protokole ze spotkania z firmami sprzątającymi dotyczącym obciążenia wynagrodzenia przez RN za niewłaściwe sprzątanie. Prezes twierdzi, że takich informacji nie przekazał firmom.

Następnie pokrótce przedstawił wstępne wnioski i pomysły, które są rozważane:

- zostanie wprowadzona na każdym budynku karta z harmonogramem sprzątania z wyszczególnieniem, który pracownik danego dnia wykonał prace porządkowe oraz kto skontrolował wykonane prace. Osoby sprzątające będą zobowiązane do wypełniania ww. karty,
- usystematyzowanie środków używanych do czyszczenia altan śmietnikowych,
- wymóg posiadania odkurzacza przez pracowników firm sprzątających (sprzątanie w piwnicach i suszarniach),
- zmiana metody czyszczenia opasek, zamiast ręcznego wykonywania prac mają być one wykonywane mechanicznie,
- zwiększenie kontroli prac firm sprzątających.

Przewodnicząca w imieniu członków RN wyraziła zadowolenie z przedstawionych wyżej wniosków.

P. Ziąber poruszył kwestię sprzątania liści, wyjaśnił, że chodzi o to, że mieszkańcy nie są powiadamiani o przeprowadzaniu takich prac. P. Prezes poinformował, że odbył rozmowę z p. administrator na ten temat. P. Tuszyńska zasugerowała, żeby zmniejszyć częstotliwość używania dmuchaw podczas sprzątania. P. Broś zasugerował umieszczenie odpowiedniej informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

P. Staszaków zapytała o to czy zakres prac firm sprzątających jest podany do informacji mieszkańców. Otrzymała odpowiedź twierdzącą. Zaproponowała również uzupełnienie tablic o informacje jakie prace nie wchodzą w zakres obowiązków firm sprzątających. P. Broś dodał, że warto wypracować jedno spójne stanowisko w tej sprawie, celem ujednolicenia standardów.

Ad. 14

Zgromadzenie przeszło do kolejnego punktu, czyli przedstawienia harmonogramu zebrań z mieszkańcami na rok 2025/2026.

P. Prezes poinformował, że harmonogram zostanie wysłany w dniu jutrzejszym (19.11.2025 r.). Dodał, że wstępnie zebrania są zaplanowane na każdym wtorek miesiąca. Rozpoczęto ustalania, którzy członkowie RN będą obecni na kolejnych spotkaniach z mieszkańcami.

- 25.11.2025 r. – Ul. Pachońskiego 30, ul. Pachońskiego 32, ul. Narutowicza 22, ul. Grażyny 9, ul. Imbramowska 7. Zgłosili się p. Tuszyńska i p. Kossewski. (rozpoczęcie spotkania – godzina 16:15)
- 02.12.2025 r. – Ul. Imbramowska 1, ul. Pachońskiego 32A, ul. Pachońskiego 32B, ul. Imbramowska 3, ul. Imbramowska 5. Zgłosiły się p. Staszaków i p. Stykowska. (rozpoczęcie spotkania – godzina 16:15)
- 09.12.2025 r. – Ul. Pachońskiego 34, ul. Mackiewicza 18, ul. Mackiewicza 19, ul. Mackiewicza 20, ul. Turystyczna 5. Zgłosili się p. Broś i p. Ziąber. (rozpoczęcie spotkania – godzina 16:15)

Ad. 15

P. Paczut zabrała głos i omówiła pokrótce kwestię zaległości czynszowych na koniec III kwartału 2025 r. Wyjaśniła, że łączna kwota zadłużenia na lokalach mieszkalnych wyniosła 574 666,40 zł oraz, że w stosunku do czerwca zadłużenie wzrosło o 52 153, 68 zł. Zadłużenie byłych właścicieli wynosi 8042, 17 zł. Poinformowała, że w okresie październik – listopad br. na konto wpłat zadłużenia wpłynęło 188 tys. zł oraz, że udało się wyjaśnić wiele spraw związanych z zadłużeniami.

P. Staszaków skierowała pytanie do p. Paczut o to czy odnotowano znaczącą różnicę sald w porównaniu do poprzedniego roku. Otrzymała informację, że różnica mieści się w normie, a wahania występują w zależności od miesiąca.

Ad. 16

P. Kiryk zreferował 8 punktów dotyczących informacji Pionu Technicznego: (załącznik nr 3)

1. Remont drogi przed bud. ul. Narutowicza 22 – W trakcie odbioru. W dniu 19.11.2025 r. remontowany fragment zostanie otwarty dla samochodów. P. Kiryk poinformował, że zostały wpisane do protokołu delikatne odchylenia nierówności powierzchni mieszczące się w granicach normy. P. Staszaków zapytała czy wprowadzenie samochodów nie utrudni usuwania zgłoszonych usterek. Otrzymała informację, że odpowiednia kwota została zabezpieczona na ten cel oraz została udzielona 5-letnia gwarancja.
2. Ul. Pachofńskiego 32A – Nadal trwa remont klatek schodowych (płytki + malowanie). Pozostało do zakończenia kl. 2 w 3%, kl. 3 w 5%, kl. 4 w 10%, kl. 5 w 30%, kl. 6 w 20%. P. Broś zadał pytanie o termin zakończenia prac. P. Kiryk odpowiedział, że planowany termin zakończenia to 15.12.2025 r.
3. Trwają prace malarskie klatki nr VII, VIII i IX w bud. ul. Siewna 21A. Klatka VII – Wykonanie w 15%, klatka VIII wykonanie w 45%, klatka IX w 95%. P. Staszaków skierowała pytanie czy realizowane są gładzie. Otrzymała odpowiedź twierdzącą. P. Kiryk dodał, że schody przy piwnicy zostały wyrównane. P. Staszaków zaproponowała, żeby KT przeprowadziła wizję lokalną.
4. Wyremontowano ściany 3 altan śmietnikowych w okolicach budynków: ul. Siewna 21B, 21C i 21D. – P. Kiryk wyjaśnił, że ściany były w złej kondycji, a narożniki były poobijane.

P. Ziaber poruszył temat listu od mieszkanki ws. graffiti na jednej z altan śmietnikowych. P. Staszaków zasugerowała, że w tym wypadku częścią problemu było niepoinformowanie mieszkańców o planowanych pracach, które zostały zlecone przez Spółdzielnię oraz zaproponowała, żeby w przyszłości odpowiednie informacje zostały przekazane mieszkańcom, celem uniknięcia podobnej sytuacji.

5. Ul. Narutowicza 22 kl. 1 – Zakończono remont uszkodzeń od strony balkonów po pożarze. Firma „UNIQA” zwróciła wszystkie dotychczas poniesione koszty w przypadku pożaru przy ul. Siewna 21 kl. 1 i ul. Narutowicza 22 kl. 1. P. Kiryk poinformował, że jeżeli chodzi o lokal przy ul. Siewnej 21 kl. 1 żadne prace przez właściciela mieszkania nie zostały przeprowadzone, jedynie Spółdzielnia wymieniła parapet na klatce.

Dodatkowo mieszkanka mieszkająca nad tym lokalem skarżyła się, że przenosi się chłód z lokalu do niej, ponieważ lokal nie jest ogrzewany. P. Staszaków zapytała czy w takiej sytuacji nie ma możliwości wprowadzenia odpowiedniego ocieplenia. P. Kiryk wyjaśnił, że jest to mieszkanie prywatne. P. Staszaków poprosiła o przedstawienie kwestii prawnej w takim wypadku i czy Spółdzielnia nie mogłaby wystąpić do właściciela mieszkania z propozycją oferty odpłatnego wykonania prac mających na celu zamknięcie termiczne takiego mieszkania. Prezes odpowiedział, że jedyną możliwością jest przeprowadzenie rozmów w temacie z właścicielem mieszkania.

6. Wykonano instalację elektryczną do 6 altan śmietnikowych, w których wykonano oświetlenie. Wykonawca firma „KRAKOPOL”. Pozostała kwestia sposobu rozliczenia. Z tych altan korzystają mieszkańcy 62 klatek poszczególnych budynków.

Rozpoczęła się dyskusja na temat sposobów rozliczania. P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy i przychyliła się do propozycji Zarządu. P. Stykowska zadała pytanie dlaczego temat jest poddany pod dyskusję gdy roboty zostały już wykonane i zlecone, a nie miało to miejsca wcześniej. P. Broś przychylił się do jej pytania. P. Ziaber zaproponował wypracowanie jednego spójnego stanowiska w sprawie.

P. Broś poruszył kwestię dwóch altan śmietnikowych, które należą częściowo do Spółdzielni i innej Wspólnoty. P. Ziaber skierował pytanie do Zarządu czy Zarząd brał pod uwagę inne możliwości rozwiązania tej kwestii. P. Kiryk odpowiedział, że istnieje pisemne porozumienie o wspólnym gospodarowaniu i użyczeniu drogi, chodników i altan śmietnikowych. P. Prezes odpowiedział, że w kwestii prac remontowych altan śmietnikowych należałoby przeprowadzić rozmowy z zarządcą Wspólnoty.

P. Paczut zabrała głos i zasugerowała, żeby nie wprowadzać nowych zmian skoro plan remontów na mieniu został zatwierdzony, a dopiero od roku następnego zacząć zastanawiać się nad innym sposobem rozliczenia. Dodała, że warto w tej sprawie zwrócić się o opinię do p. lustrator. P. Tuszyńska zaproponowała, żeby przedstawić konkretny plan mieszkańcom podczas spotkania z nimi w dniu 25.11.2025 r.

AK 11
ZL JF

P. Prezes poinformował, że od 2026 r. ma zostać wprowadzony nowy pojemnik (frakcja), w związku z tym została przygotowana wstępna ankieta. Zaproponował przesłanie jej mailowo członkom RN celem weryfikacji. P. Ziaber wyszedł z propozycją przedstawienia jej podczas spotkań z mieszkańcami. P. Staszów skierował pytanie do Zarządu czy został opracowany przykładowy projekt przebudowy altan śmietnikowych. Otrzymała odpowiedź twierdzącą. P. Kossewski zapytał o doświadczenie innych Spółdzielni w tym temacie. Prezes odpowiedział, że skontaktuje się z innym prezesem.

7. Na ogłoszone zapytanie ofertowe na remonty balkonów (po raz 5–ty) nie złożono żadnej oferty – zapytanie ofertowe unieważniono. Na ogłoszone zapytanie ofertowe na naprawę pokrycia dachu wykonanego z hydronylonu ul. Pachonńskiego 32 wybrano firmę „MAXFLOR” sp. z o.o. ul. Szlachecka 191 32–080 Brzeziny.

P. Stykowska poprosiła o wyjaśnienie z jakiego powodu nie ma chętnych firm do podjęcia prac remontowych balkonów. P. Kiryk wyjaśnił, że zapytanie ofertowe zostało opublikowane na odpowiednich portalach, a brak chętnych jest spowodowanym dużym stopniem trudności tematu.

8. Na ogłoszone zapytanie ofertowe na wymianę pionu wody zimnej niskiej i wysokiej oraz pionu kanalizacji w pionie nr 2 (kuchennym) przy ul. Pachonńskiego 30 – złożono 2–ie oferty, obie w kwocie powyżej 70 tys. zł.

Prezes poinformował członków RN o obciążeniu Spółdzielni przez Zarząd Zieleni Miejskiej opłatą w wysokości 22 tys. zł. Wyjaśnił, że jest to sprawa związana z bezumownym korzystaniem z części terenu przy parkingu przed ul. Siewną 21C (115 m²). Dodał, że kwota została przelana z zastrzeżeniem w tytule, że Spółdzielnia zażąda zwrotu po wniesionej sprawie do sądu. Termin wniesienia sprawy do sądu został ustalony na dzień 21.11.2025 r. Prezes oznajmił, że w dniu 18.11.2025 r. Spółdzielnia otrzymała od Zarządu Zieleni Miejskiej decyzję sądu o wydanie tej nieruchomości. W związku z tym Prezes skontaktował się w tej sprawie z p. mecenas, w celu opracowania strategii działania. P. Tuszyńska zwróciła się z prośbą do Prezesa o informowanie na bieżąco RN o postępach w tej sprawie.

Przewodnicząca przeszła do omówienia listów, które zostały nadesłane od mieszkańców:

1. List od p. – Dotyczył braku odpowiedzi na wcześniejsze pismo. Zostanie wystosowana odpowiedź na otrzymany list od p. ...
2. List od p. Lisak – List do Zarządu ws. drzewek. Zawierał podziękowania za profesjonalne podejście do tematu.
3. List od p. – Dotyczył wyburzenia kiosków przy ul. Mackiewicza 25. P. Staszów zapytał Zarząd o stanowisko w tej sprawie. P. Prezes wyjaśnił, że odbył rozmowy z p. z których wynikało, że nastąpiło nieporozumienie i p. wycofał swój wniosek. Mieszkańcy, którzy zobligowali p. do złożenia listu nadal są za wyburzeniem ww. kiosków. Prezes dodał, że wniosek jest procedowany i zostanie poruszony na spotkaniu z mieszkańcami. Jednak decyzja Zarządu ws. wniosku jest negatywna, ponieważ lokal mimo że jest nieużytkowany przynosi zyski.

Jeżeli chodzi o kiosk po zmarłej właścicielce (p. Tutak), sytuacja prawna jest nieuregulowana ze względu na pozostawione przez właścicielkę spore zadłużenie. P. Prezes powołał się na opinię p. prawnik wg. której Spółdzielnia może wynająć lokal, ponieważ wszystkie nieruchomości i lokale znajdujące się na gruncie Spółdzielni, jej podlegają. Prezes poinformował, że przeprowadził rozmowy z osobą potencjalnie zainteresowaną wynajmem lokalu oraz zapytał członków RN o ich stanowisko odnośnie wyzbywania się majątku Spółdzielni.

4. List od p. – Kwestia zmiany oznakowania na drodze dojazdowej do przedszkola przy ul. Siewnej 23C. P. Kiryk zabrał głos. Poinformował, że pracownicy wynajętej firmy podjęli się wykonania prac (namalowanie koperty), ale zostało im to uniemożliwione przez panie pracujące w przedszkolu. P. Prezes dodał, że rozmawiał telefonicznie z p. dyrektorką przedszkola, która poinformowała, że żaden inny znak nie zostanie postawiony i powołała się na realizację wyroku sądu. Wyraziła zgodę na namalowanie koperty. P. Ziaber zaproponował zorganizowanie spotkania, celem wyjaśnienia sytuacji i wypracowania planu działania. P. Prezes oznajmił, że skontaktuje się z dyrektorką przedszkola w tej sprawie.

Poruszona została również kwestia identyfikatorów dla mieszkańców m.in. okres ważności i techniczne aspekty wykonania nośników.

5. List od p. – Dotyczył on powierzchni żywopłotu, która w ocenie p. nie została odpowiednio uwzględniona (ul. Pachonńskiego 32 A). P. Paczut poinformowała, że sprawa jest w toku. P. Kiryk zabrał głos. Oznajmił, że p. w ww. liście ujęła, że pisze w imieniu mieszkańców, jednak w ocenie p. Kiryka nie znalazło to potwierdzenia podczas spotkań z mieszkańcami. P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy i wyjaśniła, że część mieszkańców nie popierała p. ale inni już tak. P. Prezes zaproponował poruszenie tematu podczas spotkania z mieszkańcami.

6. List od p. ... – Dotyczył przeglądów kominiarskich i zastrzeżeń kominiarza. P. Kiryk poinformował, że p. ... (inspektor) wysłał pismo do p. kominiarza w tej sprawie. Omówił również pokrótce kwestie techniczne dotyczące łazienek (m.in. kubaturę).

P. Tuszyńska włączyła się do rozmowy. Wyjaśniła, że łazienki u mieszkańców, którzy podpisali się pod listem posiadają zamontowane odpowiednie kratki, a podczas przeglądu wykonywanego przez kominiarza nie stwierdzono żadnych zastrzeżeń. Jednak potem mieszkańcy otrzymali pismo od kominiarza, ale bez sprecyzowanych zastrzeżeń. P. Kossewski wyjaśnił, że treść pisma mówiła jedynie o niezgodności z obowiązującymi przepisami. RN przychyliła się do prośby mieszkańców zawartej w liście – przedstawienie na piśmie stanowiska kominiarza z powołaniem na zapisy prawne (domniemana konieczność wymiany piecyków gazowych na CCWU).

7. List od p. ... – Dotyczył aktualnego stanu prac nad instalacją systemu monitoringu przy ul. Siewnej 23B. P. Kiryk poinformował, że w tym tygodniu zostanie opublikowane zapytanie ofertowe. Szacowany czas prac – do tygodnia.

Ad. 17

Przewodnicząca ponownie zwróciła się z prośbą do Zarządu o wcześniejsze (7 dni) przesyłanie członkom RN zestawienia wniosków razem z materiałami. P. Kiryk wyjaśnił, że p. administrator nie przekazała Zarządowi wniosków oraz zgodnie z poprzednimi ustaleniami pisma, które są wnioskami od mieszkańców są przekazywane i dekretowane przez p. Prezesa do RN.

Ad. 18

P. Stykowska zabrała głos i odczytała podsumowanie protokołów KR (protokół nr 7 i 8).

Podsumowanie protokołów nr 7 i 8 z posiedzenia KR:

Podczas posiedzeń Komisji Rewizyjnej nr 7 i 8 podjęto tematy przebiegu przetargów:

- A. na sprzątanie, odbywającego się jesienią 2024,
- B. na wykonanie instalacji CCWU w wybranych budynkach SM (wiosna 2023).

Z ramienia Spółdzielni w posiedzeniach brali udział: prezes p. Kiryk, Administrator p. ... p. ...

Ad A.

Do przetargu stanęły cztery firmy, w tym: firma „Eminex” już współpracująca z SM, firma „Blaskomania” należąca do męża p. Czerniak (której firma od lat świadczy usługi sprzątania dla SM) oraz dwie nowe firmy. Zwyciężyła firma „Blaskomania” na podstawie najniższej oferowanej ceny. Należy jednak zauważyć, że firma ta była dopiero na etapie załatwiania formalności związanych z uruchamianiem działalności gospodarczej i nie miała dotychczas żadnego doświadczenia komercyjnego w świadczeniu tego typu usług. Posiadała jednak już numer REGON oraz wykupione ubezpieczenie, co wg. obowiązującego Regulaminu Przetargów spełnia warunki dopuszczenia do przetargu.

Komisja zauważyła pewne nieprawidłowości w przebiegu przetargu względem zasad Regulaminu Przetargów. M.in. w ogłoszeniu przetargowym nie zawarto ważnych informacji (np. o prawie do dowolnego wyboru oferenta, o możliwości unieważnienia przetargu, o terminie związania ofertą albo o tym, że przetarg może skończyć się nie wybraniem żadnej oferty i unieważnieniem postępowania) oraz zakres obowiązków wyszczególniony w ogłoszeniu różnił się od ostatecznego kształtu umowy podpisanej po wygranym przetargu. W przetargu i w załączonym do zapytania wzorze umowy w zakresie obowiązków było wskazane przycinanie żywopłotów (2 razy do roku), w ostatecznej umowie tego punktu zabrakło. Mimo że wg. p. Administrator było to niedopatrzenie, o którym było powszechnie wiadomo, to nasuwa się pytanie czy wiedziały o tym również firmy niezwiązane bezpośrednio z SM, które zgłosiły się do przetargu wyłącznie na podstawie ogłoszenia na stronie internetowej SM.

Ad B.

Przetarg na wykonanie instalacji CCWU w budynkach ul. Pachońskiego 30, ul. Imbramowska 1, ul. Imbramowska 3, ul. Imbramowska 7 oraz ul. Grażyny 9 odbył się w marcu 2023, na realizację w 2024 w ramach planu remontowego.

Komisja rozpoczęła pracę od sprawdzenia zgodności SIWZ z Regulaminem Przetargów SM PBW.

Ogłoszenie przetargowe zostało opublikowane na stronie SM. Dostarczona dokumentacja składa się z ogłoszenia przetargowego

15 13
2L 8

w trybie nieograniczonego pisemnego zamówienia wraz ze specyfikacją. Opisane w nim prace należało wykonać podług projektu wykonawczego i zgodnie z uwagami zawartymi w specyfikacji przetargowej. Projektami dysponował Zamawiający.

W zapytaniu ofertowym zostało jasno zdefiniowane jakie piony, w jakim miejscu mają być zrealizowane, tj. czy w istniejących pionach wentylacyjnych łazienek czy obudowane płytą GK na klatkach schodowych. Sposób poprowadzenia pionu miał istotny wpływ na koszt prac.

Zapisem, który zwrócił uwagę Komisji był ustęp o tym, że Zamawiający zastrzega sobie w każdej chwili możliwość zmiany zakresu rzeczowego robót. Biorąc pod uwagę, że przetarg miał miejsce w momencie, gdy jeszcze trwał proces zbierania zgód na przyłączenie mieszkań w danym pionie – logicznym było założenie wykonania tych prac w systemie pionu na klatce schodowej. W przypadku jednak pozyskania brakujących zgód do momentu rozpoczęcia prac zawyża to sztucznie wycenę.

Komisja zwróciła też uwagę na niespójne przyznanie ocen za identyczne referencje. Dwie firmy otrzymały różne oceny (4 i 5) za te same referencje przedstawione w różnych przetargach. Gdyby przyjąć wyższą (z dwóch zastosowanych) punktację, to miałyby to wpływ na wynik końcowy przetargu, w którym ostatecznie wygrała firma Lawina.

Kolejnym aspektem, na który Komisja zwróciła uwagę, jest brak w dokumentacji przetargowej wspomnianych w specyfikacji projektów wykonawczych.

Dodatkowym tematem, który pojawił się na posiedzeniu komisji, był montaż wodomierzy ciepłej wody w mieszkaniach. Zgodnie z podaną przez inspektora d.s. sanitarnych p. Gądek informacją użyty typ wodomierzy JS90 nie wymaga podanych w normach odległości pomiędzy wodomierzem a najbliższą przeszkodą mogącą zaburzyć przepływ wody (np. kolanko), czyli można je montować bezpośrednio przed zaworem. W związku z tym rozesłana przez SM informacja, odnosząca się do norm obowiązujących przy montażu wodomierzy w naszym przypadku dotyczy wyłącznie montowanych na tzw. obejściach wodomierzy zimnej wody. Powoduje to dezinformację i niepotrzebną frustrację wśród mieszkańców, których stawia się przed koniecznością przebudowy na ich koszt wadliwie zamontowanych wodomierzy. Jak jednak widać, na rynku dostępne jest rozwiązanie certyfikowane i spełniające wymagania techniczne, a nie wymagające kosztownej przebudowy.

Wnioski:

Organizatorzy przetargu w swym zapytaniu ofertowym powinni staranniej odnosić się do obowiązującego Regulaminu i w nim zawartych zapisów, by nie narażać Spółdzielni na ryzyko sporów sądowych, a tym samym niepotrzebnych kosztów.

Należy także przykładąć większą uwagę do samego przebiegu prac Komisji Przetargowej, zwłaszcza w przypadku wyrównanego poziomu oferentów. Niejasne zasady przyznawania punktów za referencje mogą być podstawą do zaskarżania wyników.

Dodatkowo, by nie narażać Spółdzielni na nieuczciwe praktyki wykorzystujące luki w Regulaminie, należy niezwłocznie go poprawić. Propozycje Komisji:

- Wymogiem powinno być przedłożenie referencji – w szczególności, gdy przy ocenie ofert przetargowych przyznawane są za nie punkty.
- Wybór najlepszej oferty nie powinien być uargumentowany wyłącznie najniższą ceną.
- Warto dodać także zapis o okresie związania ofertą, a także o utrzymaniu oferowanej ceny przez określony czas (np. 12 miesięcy z wyjątkiem nadzwyczajnych okoliczności tj. wojna, hiperinflacja, itp.), jak i o zabezpieczeniu należytego wykonania umowy.

Dodatkowo, odnosząc się do tematu wodomierzy, należy zadbać, by aktualne informacje dot. bezinwazyjnej wymiany wodomierzy zgodnych z przyjętymi normami dotarły w miarę szybko do Mieszkańców, aby nie narażać ich na niepotrzebne koszty.

Komisja Rewizyjna na kolejnych posiedzeniach zamierza kontynuować temat przetargów, rozszerzając analizowane materiały o dokumentację techniczną (analizę projektów wykonawczych, powykonawczych), protokoły odbiorów kominiarskich, protokoły odbiorczych oraz rozliczenia końcowe za wykonane prace.

Członkowie przeszli do głosowania nad przyjęciem obu protokołów Komisji Rewizyjnej. Jednogłośnie protokół został przyjęty (8 głosów za, 0 przeciw).

26 14
H P

P. Kossewski oznajmił, że Komisja Techniczna posiada dwa protokoły z posiedzeń z dnia 21.10.2025 r. (protokół nr 10) i 28.10.2025 r. (protokół nr 11).

Podsumowanie protokołów nr 10 i 11 z posiedzenia KT:

Podczas dwóch październikowych posiedzeń Komisji Technicznej (21.10 i 28.10.2025 r.) przeprowadzono przegląd szeregu zagadnień dotyczących stanu technicznego nieruchomości SM PBW, infrastruktury wodnej oraz pielęgnacji zieleni. W spotkaniach uczestniczyli przedstawiciele Komisji (21.10 p. Błaszczyk, p. Tuszyńska, p. Broś; 28.10 p. Kossewski, p. Błaszczyk, p. Tuszyńska, p. Broś, p. Ziaber), a także zaproszeni pracownicy administracji (p. Małgorzata ; Zastępca Prezesa Zarządu p. Kiryk)

1. Nieprawidłowy montaż szyny rowerowej – ul. Imbramowska 7

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że zamontowana szyna rowerowa została wykonana niezgodnie z zasadami montażu i ergonomii – osadzona zbyt blisko ściany, co naraża rowery i ściany na uszkodzenia.
Wniosek: praca została wykonana wadliwie; konieczny jest demontaż i ponowny prawidłowy montaż.

2. Pielęgnacja zieleni – liczne nieprawidłowości

Z udziałem wykwalifikowanego ogrodnika p. dokonano oceny stanu krzewów na terenie osiedla. Ustalono, że zabiegi pielęgnacyjne wykonywane są niezgodnie ze sztuką ogrodniczą – cięcia są zbyt intensywne, przeprowadzane w nieodpowiednich terminach, co prowadzi do osłabienia roślin, ograniczenia kwitnienia oraz ryzyka ich zamierania. Dokonano analizy dokumentacji dot. Inwentaryzacji zieleni, udostępnionej przez p. Administrator SM PBW. Stwierdzono wiele nieprawidłowości, co opisano w protokole nr 10/KT–XIII/2025. Stwierdzono również, że obecna inwentaryzacja dotycząca drzew i krzewów jest niewystarczająca, a inwentaryzacja dotycząca nowych nasadzeń drzew prowadzona jest starannie.
Wniosek: konieczne jest opracowanie harmonogramu pielęgnacji, możliwych nasadzeń roślin oraz pilne zatrudnienie Specjalisty ds. Zieleni, gdyż obecny nadzór jest niewystarczający.

3. Wymiana zaworów podpiwnych – niepełna dokumentacja i wątpliwości co do zasadności

Dokonano analizy protokołów z rocznego przeglądu budynków rok 2024 pod kątem awarii i wymian zaworów podpiwnych. Stwierdzono:

- brak pisemnych podstaw do kompleksowej wymiany całych zestawów zaworów,
- wymiany wykonywano bez wcześniejszej diagnostyki pozostałych zaworów,
- dokumentacja jest niekompletna – brak wskazania konkretnych zaworów, pionów, średnic oraz liczby wymienionych sztuk,
- decyzje administracji były niespójne – na części budynków wymieniano wszystkie zawory, na innych (mimo podobnych usterek) nie zlecano żadnych prac,
- koszty wskazują na znaczny zakres prac: 343 wymienione zawory za 136 786,62 zł, przy zgłoszeniach dotyczących jedynie 29 zaworów,
- wymiany nie wynikały z planu remontów zaakceptowanego przez RN.

Analiza protokołów rocznych przeglądów budynków nie potwierdziła konieczności kompleksowych wymian. W wielu przypadkach występowała jedynie powierzchniowa korozja, a zalecenia ograniczały się do obserwacji.
Wniosek: brak udokumentowanego uzasadnienia dla przeprowadzonych masowych wymian; konieczne uporządkowanie dokumentacji i dostarczenie pełnych danych.

4. Odczyty i montaż wodomierzy – niejasności oraz problem z kosztami i poprawnością instalacji

Prezes Zarządu przedstawił wymagania dot. obowiązkowego montażu nakładek radiowych (zgodnie z dyrektywami UE nr 53 i 27). Odczyty mają być w pełni zdalne najpóźniej od 2027 r. W trakcie dyskusji pojawiły się rozbieżne informacje dotyczące opłat licencyjnych (czy licencja dotyczy koncentratora czy każdego punktu pomiarowego).

Zgłoszono także przypadki nieprawidłowych montażu wodomierzy, co rodzi obawy, że podobne problemy mogą występować w innych lokalach.

Wniosek: konieczne jest wyjaśnienie kosztów i zasad licencjonowania oraz weryfikacja poprawności montażu wodomierzy.

5. Straty wody i CCWU – dane są niespójne, przez co analiza jest niemożliwa

Komisja stwierdziła, że dokumentacja dotycząca rozliczeń wody jest niekompletna, co uniemożliwia wiarygodną analizę strat. Ustalono m.in.:

- na część budynków straty wody w kolejnych okresach zmieniają się w sposób niewytłumaczalny (od 0% do ponad 11%),
- na wielu budynkach sumaryczne odczyty wodomierzy lokalowych przewyższają odczyty liczników głównych CCWU, co jest technicznie niemożliwe,
- prawdopodobną przyczyną są odczyty wykonywane w różnych terminach, co zafałszowuje wyniki.

Wniosek: obecne rozliczenia nie są rzetelne; Komisja zobowiązała Zarząd do przygotowania kompletnej analizy uwzględniającej liczbę lokali i specyfikę CCWU.

6. Inwentaryzacja zieleni – dokumentacja niewystarczająca

Dostarczone przez administrację materiały nie pozwalają ustalić, które rośliny wymagają pielęgnacji w danym roku. **Wniosek:** inwentaryzację należy uzupełnić o szczegółowe dane analogiczne do ewidencji nowych nasadzeń drzew.

7. Składowanie odpadów przy budynkach niskich

Komisja nie otrzymała wymaganej dokumentacji. Temat zostanie omówiony na kolejnym posiedzeniu.

Ustalono plan dalszych działań Komisji:

- opracowania rekomendacji i wniosków pokontrolnych dotyczących zieleni,
- dokonanie analizy protokołów poremontowych z wymiany zaworów podpionowych i przygotowanie wniosków,
- kontynuowanie tematu dot. miejsc składowania odpadów po uzupełnieniu dokumentacji przez Zarząd,
- kontrola wdrożenia i stosowania w praktyce sprawdzenie procedur odbioru i montażu CCWU,
- Komisja przeprowadzi kontrolę przetargu dot. budynku ul. Siewna 21B w zakresie CCWU pod kątem zgodności z regulaminem,
- kolejne posiedzenie Komisji wyznaczono na 25.11.2025 r. g. 16.00,

Na podstawie analiz i czynności kontrolnych przeprowadzonych przez Komisję Techniczną w dniach **21.10.2025 r.** oraz **28.10.2025 r.**, Komisja przedstawia Radzie Nadzorczej następujące wnioski:

1. Wniosek Komisji Technicznej do Zarządu przez RN o odpowiedź na piśmie na wnioski pokontrolne w terminie do tygodnia przed kolejnym posiedzeniem RN:

- a) Stwierdzono brak udokumentowanego uzasadnienia do zlecenia wymiany wszystkich zaworów podpionowych w budynkach ul. Grażyny 9, ul. Pachońskiego 32, ul. Mackiewicza 20, ul. Siewna 23B, ul. Mackiewicza 21,

15.11.25

ul. Siewna 23A, ul. Siewna 23, ul. Siewna 21, ul. Siewna 21C, ul. Imbramowska 3, ul. Imbramowska 7 oraz ul. Siewna 21A. Wymiana nie wynikała z planu remontów zaakceptowanego przez RN, ani nie wynikała z awarii; Stwierdzono brak możliwości nadzoru przez RN przez brak planu wymiany zaworów w planie remontów. Komisja wnioskuję o wyjaśnienie,

- b) Stwierdzono, że obecna inwentaryzacja dotycząca drzew i krzewów jest niewystarczająca. Komisja wnioskuję o sporządzenie inwentaryzacji,
- c) Komisja Techniczna stwierdza, że obecny administrator nie posiada wystarczającej wiedzy merytorycznej w zakresie kontroli prawidłowej pielęgnacji krzewów i roślin ozdobnych. Komisja wnioskuję o orientacyjne ustalenie terminu zatrudnienia specjalisty.

Odbyło się głosowanie nad przyjęciem obu protokołów Komisji Technicznej. Jednogłośnie protokół został przyjęty (8 głosów za, 0 przeciw).

Przewodnicząca skierowała pytanie do Zarządu o bieżącą sytuację związaną z szyną rowerową zamontowaną na klatce schodowej przy ul. Imbramowskiej 7. P. Prezes powiedział, że należy ją zdemontować. P. Broś zabrał głos, poinformował, że p. (inspektor) skontaktował się z nim w tej sprawie. P. Broś zapowiedział, że jest w stanie przesłać mailowo rozwiązania, które mogą mieć zastosowanie w tym przypadku. P. Staszaków zabrała głos i zasugerowała możliwość zastosowania rozwiązania jakie zostało wykorzystane przy ul. Turystycznej 5 (szyny na zawiasie wkładane na ścianę). P. Tuszyńska wyjaśniła, że mieszkańcy ul. Imbramowskiej 7 nie chcą takiego rozwiązania.

Zgromadzenie przeszło do głosowania nad protokołem ze spotkania z firmami sprzątającymi. Jednogłośnie protokół został przyjęty (8 głosów za, 0 przeciw).

Zarząd opuścił spotkanie.

Ad. 19

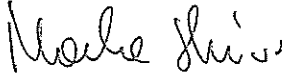
Przewodnicząca stwierdziła wyczerpanie porządku obrad, podziękowała uczestnikom za udział w posiedzeniu i ogłosiła zamknięcie obrad Rady Nadzorczej.

Protokół został sporządzony na 17 stronach, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda strona została podpisana przez sporządzającą protokół oraz Przewodniczącą i Sekretarza RN.

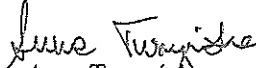
Załączniki do protokołu:

1. Porządek obrad,
2. Lista obecności,
3. Informacja Pionu Technicznego,
4. Korekta Funduszu Płac na rok 2025,
5. Korekta Planu Remontów dla Narutowicza 22,
6. Korekta Planu Remontów dla Pachońskiego 30,
7. Korekta Planu Remontów dla Siewnej 23B,
8. Kalkulacja stawki za wymianę wodomierzy,
9. Upoważnienie 2 członków RN do podpisania porozumienia stron,
10. Aktualizacja Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Marta Staszaków

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Anna Tuszyńska

Protokołowała

