

Z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, które odbyło się 20.01.2026 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. Błaszczyk Agata
2. Broś Zbigniew
3. Chwałek Agnieszka
4. Hardek Mirosław
5. Kossewski Bogdan
6. Staszaków Marta
7. Stykowska Wiktoria
8. Tuszyńska Anna
9. Ziąber Marcin

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

Przyjęty porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej i zatwierdzenie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Nr 7 z posiedzenia w dniu 16.12.2025 roku.
3. Przyjęcie rezygnacji z funkcji sekretarza Rady Nadzorczej.
4. Wybór nowego sekretarza Rady Nadzorczej – **podjęcie uchwały.**
5. Przedstawienie biegłego rewidenta oraz omówienie badania sprawozdania finansowego za 2025 r.
6. Omówienie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Omówienie zmian struktury organizacyjnej na 2026 rok. Omówienie wybranych fragmentów z punktów 17 i 18.
8. Uchwalenie prowizorium planu remontów dla nieruchomości Siewna 23B – **podjęcie uchwały.**
9. Przedstawienie kosztów Klubu Mieszkańców w 2025 oraz zatwierdzenie kosztów Klubu Mieszkańców na 2026r. – **podjęcie uchwały.**
10. Zatwierdzenie korekty funduszu płac na 2026 rok – **podjęcie uchwały.**
11. Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do podpisania umowy o pracę – **podjęcie uchwały.**
12. Przedstawienie i omówienie warunków najmu kiosku Siewna 23E.
13. Omówienie wykorzystania funduszu płac za 2025 rok.
14. Informacja dotycząca ceny za 1 m³ wody i ścieków oraz opłaty abonamentowej za wodomierze główne od 01.02.2026 r.
15. Informacja dotycząca ceny podgrzania 1 m³ ciepłej wody oraz wysokości opłaty stałej od 01.02.2026 r.
16. Informacja dotycząca wysokości stawek za C.O. na 2026 rok wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania za 2025 rok.
17. Bieżące informacje Zarządu.
18. Sprawy organizacyjne, ustalenie terminu następnego posiedzenia – **wolne wnioski.**
19. Realizacja wniosków od mieszkańców.
20. Premia dla Zarządu za IV kwartał 2025 r. – **podjęcie uchwały.**
21. Zatwierdzenie protokołów Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej za okres 10.12.2025 r. do 13.01.2026 r.
22. Zakończenie obrad.

Ad. 1

Posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 20.01.2026 r. otworzyła Przewodnicząca Rady, pani Anna Tuszyńska, witając członków Rady. 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 dziewięciu członków Rady, Przewodnicząca ogłosiła, że posiedzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał. Następnie zapytała, czy ktoś wnosi ewentualne uwagi do porządku obrad.

AT AZL

Przewodnicząca zaproponowała przeniesienie wybranych tematów z punktów nr 17 i 18 po punkcie nr 7. Umotywowała swoją propozycję tym, że zależy jej na obecności p. mecenasa i możliwości konsultacji poszczególnych kwestii. Odbyło się głosowanie. Wynik: 9 głosów za, 0 przeciw.

Przeprowadzone zostało głosowanie nad przyjęciem zmienionego porządku obrad. Jednogłośnie przyjęte (9 głosów za, 0 przeciw).

Ad. 2

Następnie Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad, czyli głosowania nad przyjęciem protokołu nr 7 z posiedzenia RN z dnia 16.12.2025 r. i poprosiła Sekretarza o zabranie głosu. P. Staszów poinformowała, że protokół został rozesłany do członków RN. Wszelkie uwagi zostały uwzględnione. Odbyło się głosowanie nad przyjęciem protokołu. Protokół został jednogłośnie przyjęty (9 głosów za, 0 przeciw).

Ad. 3

Przewodnicząca poinformowała, że członkowie RN otrzymali oświadczenie woli p. Staszów ustępującej z funkcji Sekretarza RN (załącznik nr 3). Członkowie RN potwierdzili zapoznanie się z treścią oświadczenia. P. Staszów podtrzymała decyzję o rezygnacji z funkcji.

Ad. 4

Została powołana Komisja Skrutacyjna w składzie: p. Broś, p. Chwałek i p. Stykowska. Przewodnicząca skierowała pytanie do członków RN czy któryś z nich kandyduje. P. Chwałek zaproponowała kandydaturę p. Hardeka. P. Hardek wyraził zgodę. Nie zgłoszono żadnych innych kandydatów. Przewodnicząca zapowiedziała zamknięcie listy. Odbyło się głosowanie za zamknięciem listy: 9 głosów za, 0 przeciw.

Głosowanie za wyborem p. Hardeka jako nowego Sekretarza RN odbyło się w trybie tajnym. Wynik: 8 głosów za, 1 głos nieważny. P. Hardek został wybrany jako Sekretarz RN.

UCHWAŁA nr 53 /RN-XIII/2026 Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 106 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w tajnym głosowaniu w dniu 20.01.2026 roku wybrała Mirosława Hardka do pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej XIII kadencji Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została przyjęta wymaganą większością głosów.

Ad. 5

Biegły rewident p. dołączyła do spotkania. Przedstawiła się, a następnie poinformowała, że reprezentuje firmę „KBR Aleksandra Kukla”. Przekazała, że została zawarta umowa z Zarządem oraz rozpoczęto badanie wstępne. Ustalono również harmonogram badania, metodę kontaktu oraz przekazano działu księgowości wstępną listę potrzebnych dokumentów. Zakończeniem prac będzie wydanie sprawozdania z badania finansowego. Wstępnie ustalono termin na dzień 15.05.2026 r.

P. rewident poinformowała, że przekazała Przewodniczącej pismo, które każda RN otrzymuje jako organ sprawujący nadzór nad działalnością spółdzielni. Następnie wyjaśniła szczegółowo treść pisma.

AT
ZL # 2

Podana również termin przeprowadzenia badania wstępnego – od dnia 20.01.2026 r. do 15.04.2026 r. – oraz badania zasadniczego: od dnia 16.04.2026 r. do 15.05.2026 r. Wyjaśniła na czym będzie polegać badanie zasadnicze. Ustalono termin wprowadzania poprawek w badaniu zasadniczym – do dnia 22.05.2026 r.

P. rewident pokrótce wytłumaczyła na czym polega procedura losowania próbek oraz wnioskowanie. Ustalony został sposób kontaktu (droga elektroniczna) oraz szczegóły przyszłej współpracy.

Ad. 6

Zarząd dołączył do spotkania. P. mecenas zabrała głos ws. zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Poinformowała, że na dzień 20.01.2026 r. nie obowiązują jeszcze żadne zmiany wprowadzone w ustawie. Ustawa będzie obowiązywać od dnia 28.01.2026 r. P. mecenas wyjaśniła, że zmiany do ustawy zostały podzielone na dwa bloki, a także omówiła pokrótce czego one dotyczą m.in. pełnomocnictwa udzielonego na Walnym Zgromadzeniu oraz rodzajów głosowań, przy których pełnomocnik może wziąć udział (po zmianie – wyłączenie głosowania pełnomocników przy wyborze i odwoływaniu członków organów tj. Zarządu i RN).

Odbyła się dyskusja na temat sposobu przeprowadzania głosowania na Walnym Zgromadzeniu, ponieważ nowa ustawa – obecnie na etapie procedowania – nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe nakaz przeprowadzania takiego głosowania wyłącznie w sposób elektroniczny. P. mecenas dodała, że dalsze zmiany zostaną omówione w sytuacji kiedy wejdą w życie. Planowany termin – II kwartał roku. P. Stykowska zapytała czy zatem konieczna jest zmiana Statutu Spółdzielni. Otrzymała odpowiedź, że na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielnia jest zobowiązana wprowadzić zmiany w Statucie.

P. Ziąber skierował pytanie do p. mecenas o oświadczenie dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym. P. Prezes zabrał głos i wyjaśnił treść oświadczenia.

Ad. 7

Przewodnicząca poprosiła p. mecenas o zabranie głosu w sprawie zmian struktury organizacyjnej. P. mecenas poinformowała, że w związku z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami (art. 46 par. 1 pkt 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz par. c 4 pkt. 6 Statutu Spółdzielni) w kompetencji RN pozostaje zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni. Wyjaśniła, że poprzednio obowiązywał Regulamin organizacyjny z załącznikiem graficznym w postaci schematu organizacyjnego. Dodała, że w żadnym akcie prawnym obowiązującym Spółdzielnię nie ma pojęcia *schemat organizacyjny*, w ww. ustawie oraz Statucie znajduje się zapis o *strukturze organizacyjnej*.

W związku z tym należy zmienić nazwę ze *schematu organizacyjnego* na *strukturę organizacyjną*. Przewodnicząca omówiła schemat organizacyjny i poruszyła kwestię nazewnictwa stanowiska Zastępcy Prezesa Zarządu Zastępcą Kierownika Spółdzielni ds. GZM. Bowiem w schemacie figuruje nazwa stanowiska jako *Zastępcą Prezesa Zarządu Zastępcą Kierownika Spółdzielni ds. GZM*, a w Regulaminie *Zastępcą Prezesa Zarządu Kierownik Spółdzielni ds. GZM*. Zasugerowała wybranie jednego z wariantów i poprosiła Zarząd o przedstawienie swojego stanowiska. P. Prezes zabrał głos. Poinformował, że należy ujednocilić nazwę stanowiska oraz, że struktura organizacyjna musi być spójna ze Regulaminem. Przewodnicząca zapytała członków RN o ich stanowisko w tej kwestii.

W ocenie p. Ziąbra przedstawiona struktura jest mało przejrzysta. P. Staszów poprosiła o ponowne wyjaśnienie różnic w nazwach stanowiska. Dyskusja odnośnie poszczególnych stanowisk i ich kompetencji. Przewodnicząca skierowała prośbę do Prezesa o wyjaśnienie różnic między stanowiskami Kierownik Spółdzielni, a Kierownik ds. GZM. Prezes oznajmił, że Kierownik ds. GZM kieruje gospodarką i zasobami mieszkaniowymi, a Kierownik Spółdzielni to osoba zajmująca się biurem Spółdzielni.

Przewodnicząca zapytała czy zakresy działalności ww. stanowisk się nie pokrywają. P. Prezes odpowiedział, że pokrywają się częściowo, a następnie wyjaśnił szczegóły. P. Chwałek zaproponowała rozszerzenie nazwy. P. mecenas zabrała głos. Przywołała par. 115 ust. 1 ze Statutu Spółdzielni, który dotyczy udzielenia przez Zarząd pełnomocnictwa jednemu z członków do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem i bieżącą działalnością Spółdzielni.

P. Chwałek powróciła do swojej sugestii rozszerzenia nazwy stanowiska. P. mecenas wyjaśniła, że do dyspozycji są dwa warianty; Kierownik Spółdzielni albo Kierownik ds. GZM. Ostatecznie ustalono, że prawidłową formą nazwy stanowiska jest Zastępcą Prezesa Zarządu Kierownik Spółdzielni ds. GZM (bez informacji Zastępcą Kierownika Spółdzielni). Struktura organizacyjna zostanie dostosowana nazewnictwem do Regulaminu.

AT-ATZL3

Przewodnicząca poruszyła również kwestię wizualne struktury organizacyjnej. Podała za przykład dział techniczny, którego struktura wygląda jak gdyby wszyscy pracownicy nie podlegali pod Kierownika ds. GZM (byli sobie równi). Wyjaśniła jak w jej ocenie powinien prawidłowo wyglądać ten fragment struktury. Analogiczna sytuacja była w przypadku stanowiska Głównej Księgowej. P. Staszko zapytała czy Kierownik ds. GZM i Główna Księgowa podlegają Kierownikowi Spółdzielni i/lub Prezesowi Zarządu. Otrzymała odpowiedź twierdzącą. Ustalono, że zostaną wprowadzone potrzebne zmiany w strukturze, a na następnym posiedzeniu RN w lutym będzie uchylany Regulamin, a następnie zostanie przyjęta przez Zarząd nowa wersja Regulaminu. P. mecenas zasugerowała wstrzymanie prac mających na celu wprowadzenie zmian w Regulaminie aż do Walnego Zgromadzenia.

Złożono wniosek do Zarządu o przygotowanie zaktualizowanej struktury organizacyjnej wraz z korektą schematu graficznego.

Następnie Przewodnicząca przeszła do listy poniższych tematów, które jak na początku posiedzenia (punkt nr 1) zostało zapowiedziane, wymagają konsultacji z p. mecenas:

1. List do Zarządu od p. _____ – Sekretarz przekazał list p. mecenas. Przedmiotem listu było poparcie i „obrona” p. Kiryka w związku z jego planowanym odejściem z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu. Przewodnicząca zwróciła uwagę na dużą ilość manipulacji i nieprawdy. Przytoczyła również poszczególne fragmenty wypisów ze Statutu m.in. kompetencje RN oraz Walnego Zgromadzenia i omówiła je. Dodała, że list nie powinien zostać skierowany do Zarządu, z uwagi na to, że przedmiot sprawy nie leży w kompetencjach Zarządu.

P. Prezes zabrał głos, informując, że Zarząd zapoznał się z treścią listu. Przewodnicząca wyjaśniła, że w przeszłości p. wielokrotnie kierował różnego rodzaju zarzuty pod adresem RN, a także poszczególnych jej członków. Obecna sytuacja w stosunku do poprzednich różni się tym, że wcześniej p. _____ kierował listy do RN, a obecny został rozpowszechniony wśród mieszkańców, gdyż zostało zebrane pod pismem 181 podpisów poparcia. Przewodnicząca skierowała do p. mecenas pytanie jakimi możliwościami dysponuje RN w takiej sytuacji.

P. mecenas wyjaśniła, że jeżeli chodzi o prawo cywilne, w tym przypadku można mówić o naruszeniu dóbr osobistych, a osoba pokrzywdzona ma możliwość wystąpienia do Sądu Cywilnego z powództwem o naruszenie dóbr osobistych. Należy zrobić to prywatnie, poza działalnością Spółdzielni. Dodała, że w przypadku gdy Sąd uzna, że doszło do naruszenia dóbr osobistych, osoba pozwana będzie zobowiązana wystosować przeprosiny. Pozywająca może zażądać, żeby przeprosiny miały miejsce podczas Walnego Zgromadzenia. Osoba pokrzywdzona równolegle może również wystąpić do Sądu Karnego. Zarząd jednak nie może wystąpić jako pozywający, z uwagi na to, że nie jest pełnomocnikiem RN.

P. Chwałek zapytała z jakich możliwości RN jako organ może skorzystać w takiej sytuacji. P. mecenas wyjaśniła, że RN może wystosować odpowiedź do p. _____ z wyjaśnieniem postawionych przez niego zarzutów. Zasugerowała również opublikowanie odpowiedzi na stronie internetowej Spółdzielni.

P. Ziąber skierował pytanie do Zarządu czy Zarząd planuje odpowiedzieć na omawiany list. P. Prezes wyjaśnił, że nie ma takich planów, z racji na to, że sprawa nie leży w kompetencjach Zarządu.

P. mecenas poinformowała, że może przygotować projekt odpowiedzi lub opinię prawną, z zastrzeżeniem, że nie będzie mogła reprezentować RN jako pełnomocnik. Przewodnicząca skierowała pytanie do członków czy zgadzają się na taki pomysł. Część członków RN przychyliła się do opinii prawnej. P. Stykowska zabrała głos i zwróciła uwagę na fakt, że odpowiedź na stronie internetowej powinna znaleźć się w odpowiednim kontekście. Zaproponowała odpowiedź na list wraz z opinią prawną.

P. Prezes poinformował, że Zarząd może dodatkowo wystosować odpowiedź, że przedmiot sprawy nie leży w kompetencjach Zarządu, co zostanie ujęte w odpowiedzi RN do p. _____ Wniosek do p. mecenas o przygotowanie projektu odpowiedzi i opinii prawnej na temat listu od p. _____ dotyczącego wypowiedzenia umowy p. Kiryka. Termin realizacji do 11.02.2026 r.
Głosowanie nad wnioskiem: 9 głosów za, 0 przeciw. Ustalono, że odpowiedź zostanie rozesłana do konkretnych adresatów.

2. Kioski przy ul. Mackiewicza – Przewodnicząca wyjaśniła, że chodzi o to, że podczas spotkania z mieszkańcami ul. Mackiewicza _ został poruszony temat kiosków, Zarząd wtedy zaproponował, żeby mieszkańcy skierowali ten temat na Walne Zgromadzenie. Poinformowała, że mieszkańcy uważają obecną sytuację za uciążliwą dla nich i nie wyrażają zgody na dalszy wynajem.

Przewodnicząca skierowała pytanie do p. mecenas czy ta sprawa jest w kompetencjach Walnego Zgromadzenia. P. Prezes zabrał głos, mówiąc, że jest to w gestii RN. Swoją propozycję ze spotkania z mieszkańcami umotywowował tym, że podczas

AS ZL A⁴

Walnego Zgromadzenia jest największe gremium mogące wyrazić swoje zdanie w tej sprawie. Poinformował, że z wynajmu trzech kiosków Spółdzielni otrzymuje ciągły dochód i z tego powodu jest przeciwny ich usunięciu. P. mecenas zasugerowała uchwałę kierunkową.

P. Ziąber zabrał głos. Poinformował, że mieszkańcy od dwóch lat zgłaszają p. administrator problem m.in. ze śmieciami, jednak p. administrator nie zareagowała w żaden sposób na ich zgłoszenia. P. Prezes nie zgodził się z tym stwierdzeniem. P. Ziąber kontynuował dodając, że najemca kiosku płaci czynsz od dwóch lat, ale go nie posiada, i kiosk stoi pusty. Mimo upływu czasu nadal brak zmian w tym względzie. P. Prezes wyjaśnił, że najemca jest właścicielem kiosku i od dwóch lat płaci czynsz, a jednocześnie zajmuje się uzyskaniem decyzji o rozbiórce kiosku w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego. P. Ziąber poprosił o przybliżenie kwestii wypowiedzenia umowy najemcy w przypadku gdy mieszkańcy nie zgadzają się na dalszy wynajem. P. Prezes odpowiedział, że Spółdzielnia ma możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Przewodnicząca włączyła się do rozmowy, podsumowując dyskusję. P. mecenas dodała, że mimo że Walne Zgromadzenie nie ma kompetencji, żeby nakazać wymówienie umowy, to dysponuje możliwością wypowiedzenia się w każdej sprawie. Wyjaśniła, że w przypadku uchwały kierunkowej z projektem konieczne jest uzyskanie 10 podpisów. Jeżeli zaś mowa jest o punkcie w porządku obrad bez uchwały, to wtedy potrzebna jest 1/10 podpisów członków Spółdzielni. Odnośnie podjęcia decyzji o wynajmie lokali na terenie mienia wspólnego Spółdzielni, p. mecenas dodała, że oprócz Zarządu, RN i Walne Zgromadzenie powinno mieć możliwość przedstawienia swojego stanowiska jako głos doradczy w sprawie.

Przewodnicząca poruszyła kwestię przychodu jaki czerpie Spółdzielnia z takiego wynajmu. P. Ziąber poinformował, że jest to kwota 1000 zł miesięcznie za jeden lokal. P. Prezes nie zgodził się ze słowami p. Ziąbra i wyjaśnił szczegółowo kwestie.

3. Konkurs na członka Zarządu – Przewodnicząca wyjaśniła, że do RN ze znacznym opóźnieniem dotarła wiadomość o nieopublikowaniu ogłoszenia na stronie internetowej Małopolskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa. Zaproponowała, żeby RN była na bieżąco informowana i skierowała do p. mecenas pytanie o możliwość podjęcia uchwały zobowiązującej Zarząd do przekazywania informacji RN na bieżąco. P. Ziąber przybliżył szczegóły sytuacji – ogłoszenie nie zostało opublikowane na stronie internetowej Małopolskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa z powodu wymogów strony odnośnie poziomu wykształcenia. Zwrócił uwagę na fakt, że RN nie są przekazywane na bieżąco informacje, jedynie podczas jej posiedzeń.

Przewodnicząca zapytała czy istnieje możliwość, żeby w wyjątkowych sytuacjach pomiędzy posiedzeniami RN przekazywać odpowiednie informacje. P. Prezes potwierdził i zgodził się na zaproponowane rozwiązanie.

4. Odpowiedź Zarządu na wniosek KT dot. piecyków gazowych i przeglądu kominiarskiego przy ul. Grażyny 9 – Przewodnicząca wyjaśniła, że KT potrzebuje więcej czasu na dokładne przeanalizowanie sprawy, z uwagi na fakt, że odpowiedź Zarządu jest z dnia 19.01.2026 r. Poinformowała, że wstępnie RN proponuje powołanie eksperta, celem uzyskania niezależnej opinii w tej sprawie. Skierowała pytanie do Zarządu czy jeżeli w przypadku wyrażenia przez eksperta opinii przeciwnej do opinii p. kominiarza, Zarząd byłby skłonny zmienić swoją decyzję.

P. Kiryk zabrał głos. Wyjaśnił, że niepodłączone przewody, które nie są w pełni wykorzystane, ponieważ są zamurowane wejścia, stwarzają pewne zagrożenie. Przewodnicząca zauważyła, że p. kominiarz do tej pory w swojej opinii nie powołał się na konkretny paragraf mimo wcześniejszej prośby RN. Z tego powodu tak jak zostało to wcześniej wspomniane, RN zaproponowała uzyskanie niezależnej opinii od eksperta. P. Kiryk przychylił się do propozycji.

P. Prezes zasugerował najpierw wystąpienie do Izby Kominiarskiej celem uzyskania innej odpowiedzi, a w razie czego wystąpienie o opinię do niezależnego eksperta. P. Kiryk zaproponował zwrócenie się do Politechniki Krakowskiej z prośbą o przeprowadzenie ekspertyzy odnośnie omawianej sytuacji.

Przewodnicząca skierowała pytanie do p. mecenas o formalny sposób wystąpienia do eksperta o uzyskanie opinii. Prezes wyjaśnił, że powinien to być wniosek KT do Zarządu.

Nie zgłoszono żadnych innych pytań do p. mecenas, w związku z czym p. mecenas opuściła spotkanie.

Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu (załącznik nr 4). P. Staszków zgłosiła wątpliwość odnośnie nazwy prowizorium. P. Kiryk wyjaśnił szczegóły sprawy. Odbyło się głosowanie nad uchwałą nr 54. Przewodnicząca odczytała na głos treść uchwały.

UCHWAŁA nr 54/RN–XIII/2026

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 104 pt. 1 Statutu Spółdzielni uchwała PROWIZORIUM PLANU REMONTÓW DLA NIERUCHOMOŚCI SIEWNA 23B NA 2026 r. na kwotę **30 000,00 zł brutto** (słownie: *trzydzieści tysięcy złotych 00/100*).

§ 2

Tabelaryczne zestawienie prowizorium planu remontów na 2026r. dla nieruchomości Siewna 23B stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM PBW.

Uchwała została przyjęta – 8 głosów za, 1 głosów przeciw (p. Staszków)

Ad. 9

Przewodnicząca skierowała pytanie do Prezesa o wycieczki lokalne (koszt 2 tys. zł) (załącznik nr 5). P. Prezes wyjaśnił, że chodzi o wycieczki odbywające się na miejscu w Krakowie, a podana kwota zawiera w sobie m.in. bilety wstępów indywidualnych. Przewodnicząca przywołała ustalenia z poprzedniego roku, czyli niedofinansowywanie biletów wstępu. P. Prezes stwierdził, że p. koordynator ma w tej kwestii odmienne zdanie. Przewodnicząca poprosiła innych członków RN o wyrażenie swojej opinii w tej kwestii.

P. Hardek wyraził swój brak poparcia dla dofinansowywania biletów wstępów. Przewodnicząca zgodziła się z p. Hardkiem. P. Staszków poruszyła kwestię decyzyjności w zatwierdzaniu kosztów i poprosiła o wyjaśnienie w czyjej kompetencji jest weryfikacja i zatwierdzanie kosztów. P. Prezes odpowiedział, że jest po stronie Zarządu, dodał, że punkt dot. wycieczek lokalnych jest punktem uniwersalnym. Przewodnicząca zaproponowała zsumowanie punktów nr 8 i 9 (wycieczki i koszt autokaru oraz wycieczki lokalne) do jednej kwoty. P. Prezes zobowiązał się do poprawienia załącznika.

Przewodnicząca zapytała członków RN czy zgadzają się na połączenie ww. punktów i scalenie kwoty. Wszyscy członkowie wyrazili zgodę. Następnie skierowała pytanie do P. Prezesa jaka część środków pozostała niewykorzystana. P. Prezes odpowiedział, że dział księgowości musi przygotować odpowiednie zestawienie.

Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr 55. Treść uchwały została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 55/RN–XIII/2026

Rady Nadzorczej SM PBW z 20.01.2026 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, działając na podstawie § 104 pkt 1 Statutu Spółdzielni, zatwierdza program działalności społecznej i kulturalnej wraz z kosztami Klubu Mieszkańców na 2026r.

§ 2

Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

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

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 9 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 10

AF 8
AZL

P. Paczut zabrała głos. Poinformowała, że członkowie RN otrzymali korektę funduszu płac na 2026 rok (załącznik nr 6). Wyjaśniła również kwestię odprawy emerytalnej p. Kiryka oraz swoją (grudzień br.).

Nie zgłoszono żadnych pytań. Przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr 56 Uchwała została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 56/RN-XIII/2026
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwała korektę funduszu płac na rok 2026 o kwotę 12 621,29 zł brutto (słownie: *dwanaście tysięcy sześćset dwadzieścia jeden złotych 29/100*). Plan funduszu płac na 2026 rok wynosi po korekcie: **2 009 977,80 zł** (słownie: *dwa miliony dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych 80/100*).

§ 2

Tabelaryczne zestawienie korekty funduszu płac na 2026r. stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 9 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 11

Członkowie przeszli do głosowania nad uchwałą nr 57. Treść uchwały została odczytana na głos przez Przewodniczącą.

UCHWAŁA nr 57/RN-XIII/2026
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026 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 podpisywania w imieniu Rady Nadzorczej umów o pracę oraz wszelkich umów z członkami zarządu na okres XIII kadencji RN – tj. 2025–2028 r.

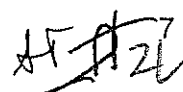
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jednogłośnie uchwała została przyjęta – 9 głosów za, 0 głosów przeciw.

Ad. 12

P. Prezes zabrał głos. Przekazał członkom RN materiały. Poinformował, że odbył rozmowę z firmą „Wertrag”, która jest zainteresowana wynajęciem kiosku przy ul. Siewnej 23 E. Potencjalny najemca wstępnie zgodził się na kalkulację kosztów prac remontowych (40 tys. zł). P. Prezes wyjaśnił, że przychód dla Spółdzielni z wynajmu lokalu wyniósłby 88 600,01 zł (za 6 lat). Przewidywany termin podpisania umowy najmu to początek lutego br.



P. Broś poprosił o doprecyzowanie kwestii rodzaju działalności. Otrzymał odpowiedź, że chodzi o magazyn budowlany. P. Ziąber zapytał czy zostały określone prace remontowe. P. Kiryk wyjaśnił, że istotnymi elementami jest m.in. wykonanie elewacji, opaski oraz założenie rynien z zachowaniem poczucia schludności i estetyki.

P. Ziąber zwrócił się do Zarządu z prośbą o przesłanie mailowo RN wstępnej umowy najmu, celem weryfikacji czy uwagi członków RN zostały uwzględnione. P. Prezes wyraził zgodę.

Ad. 13

P. Paczut omówiła przekazane członkom RN materiały (załącznik nr 7). Poinformowała, że rozdzieliła wiersz *Osobowy fundusz płac* na osobne piony zgodnie z wcześniejszą prośbą. Łącznie wykorzystano 1 717 548,44 zł. Kwota niewykorzystana wyniosła 104 851,87 zł.

P. Ziąber zapytał z czego wynikają niewykorzystane środki. P. Paczut wyjaśniła, że tu chodzi m.in. o niewykorzystane stanowisko Specjalisty ds. Zieleni i dopełnienie etatu działu członkowskiego.

Przewodnicząca poprosiła o wyjaśnienie kwoty –11 tys. w pionie księgowym. Otrzymała odpowiedź, że plany zostały zatwierdzone na konkretną kwotę, a w związku z oszczędnościami w dziale technicznym zostały wypłacone nagrody wszystkim pracownikom.

Nie zgłoszono żadnych dodatkowych pytań.

Ad. 14

Następnie Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad. Głos zabrał Prezes. Poinformował, że cena za 1 m³ wody od grudnia 2024 r. do grudnia 2025 r. wyniosła 13,73 zł brutto (na kwotę składała się opłata za 6,02 zł brutto za wodę i 7,71 zł brutto za ścieki).

Natomiast od 29.12.2025 r. do 29.12.2026 r. będzie obowiązywać cena za 1 m³ wody 13,87 zł brutto, w tym 6,10 zł brutto za wodę i 7,77 zł brutto za ścieki.

Opłata abonamentowa będzie wynosić 9,18 zł netto od każdego wodomierza głównego. Opłata jest rozdzielona na poszczególne lokale.

P. Prezes przekazał członkom RN przygotowane materiały (załącznik nr 8 i 9).

Ad. 15

P. Prezes omówił przekazane materiały (załącznik nr 10). P. Ziąber zapytał o kwestię różnic kwot. P. Prezes wyjaśnił szczegóły bonifikaty na przykładzie wybranych budynków. P. Broś poprosił o wyjaśnienie różnicy w cenie podgrzania 1 m³ ciepłej wody w zależności od budynku. P. Prezes odpowiedział, że zależy to od cyrkulacji i rozbioru wody w danym budynku.

Ad. 16

P. Prezes wyjaśnił otrzymane przez członków RN materiały (załącznik nr 11). Poinformował, że zgodnie z zapisem w Regulaminie mówiącym o tym, że Zarząd jest zobligowany do doliczenia od 5–10% do wysokości stawki, Zarząd podjął decyzję o przyznaniu najniższego progu, czyli 5% .

P. Ziąber zapytał o kwestię audytu i analizy podzielników ciepła. Przewodnicząca zabrała głos i poprosiła o wyjaśnienie z jakiego powodu nie zaobserwowano takiego drastycznego wzrostu stawki za CWU. P. Prezes wyjaśnił, że to są dwie różne kwestie i zwrócił uwagę na zupełnie inne zużycie ciepła do ogrzania mieszkań i wody. Wzrost stawki za C.O. jest niewspółmierny do wzrostu stawki za CWU. Omówił pokrótce wzrost stawek na przestrzeni miesięcy.

P. Paczut poinformowała, że stawka za CWU jest rozliczania w trybie co pół roku, natomiast stawka za C.O. co roku. Dodała, że w związku z zapisem w Regulaminie mówiącym o nieobciążaniu mieszkańców za wzrost opłaty za okres rozliczeniowy, Spółdzielnia przeznaczyła oszczędności pochodzące m.in. z bezosobowego funduszu płac na opłaty związane ze wzrostem opłat, a teraz w nowej stawce C.O. te „pożyczone” pieniądze z innych funduszy należy uwzględnić, aby tę „pożyczkę” spłacić i zbilansować fundusz C.O.

Ad. 17

P. Kiryk zreferował 8 punktów dotyczących informacji Pionu Technicznego (załącznik nr 12):

15 11 20 8

1. Remont drogi przed bud. Narutowicza 22 – brak odbioru końcowego – aneksowano zakończenie robót na okres odpowiednich warunków pogodowych lecz nie później na 30.05.2026 r.

Przewodnicząca zapytała czy została wypłacona kwota. P. Kiryk odpowiedział, że tak, wypłacono 85% kwoty. Poinformował, że wykonawca zdecydował się wystąpić na drogę prawną, w związku z decyzją Spółdzielni o przywróceniu ruchu samochodowego na terenie fragmentu drogi. Wyjaśnił również kwestię związaną z kaucjami gwarancyjnymi. P. Ziąber zwrócił się z pytaniem o podanie terminu podpisania aneksu. P. Kiryk wyjaśnił, że podpisano aneks pod koniec 2025 r.

P. Broś przywołał ustalenia z wcześniejszych rozmów o niezapłaceniu wykonawcy dopóki prace, do których on się zobowiązał (chodzi o prace przy ul. Mackiewicza 20 i ul. Siewnej 23A) nie zostaną dokończone. P. Kiryk oznajmił, że wypłacono jedynie część kwoty. P. Broś odpowiedział, że w takim razie stawia to Spółdzielni w nie najlepszej sytuacji, ponieważ zapłacono za prace, które nie są dokończone. Zaznaczył, że sytuacja, o której mówi trwa dłużej niż zakładano i mimo upływu czasu nie się nie zmieniło. P. Broś zapytał również o kwestię dotyczące kar umownych.

P. Kiryk poinformował, że prace przed bud. Narutowicza 22 zostały wykonane, ale istnieje obawa, że kostka nie osiągnie odpowiedniego etapu stabilizacji, a został przywrócony ruch samochodowy.

P. Staszaków przywołała rozmowę z listopadowego posiedzenia RN dotyczącą tego tematu. Wówczas p. Kiryk poinformował, że wykonawca wyraził zgodę na otwarcie fragmentu drogi dla samochodów. P. Staszaków zapytała dlaczego w takim razie skoro wykonawca wcześniej wyraził zgodę, teraz używa argumentu, że aktualny stan fragmentu drogi jest spowodowany jej wcześniejszym otwarciem. P. Kiryk odpowiedział, że w trakcie ostatniego spisywanego protokołu wykonawca przeprowadził pewne prace mające zwiększyć stabilność kostki, a krótko później ruch samochodowy został przywrócony zgodnie z ustaleniami zawartymi z wykonawcą.

Poinformował, że otrzymano od wykonawcy pisma od kancelarii w tej sprawie, w których wykonawca uargumentował obecny stan prac naturalnym procesem i tym, że z czasem kostka sama się ustabilizuje. P. Kiryk wyraził wątpliwości czy faktycznie nie będzie problemu z zagęszczeniem, z tego właśnie powodu wstrzymano wypłatę części kwoty. Dodał, że zabezpieczona została kwota w wysokości 40 tys. zł w ramach kaucji gwarancyjnych.

P. Kiryk oznajmił, że wykonawca złożył oświadczenie, że może przystąpić do prac w okresie świątecznym. Z uwagi na wzmożony ruch w tym czasie Spółdzielnia odmówiła. P. Kiryk oznajmił, że spisano porozumienie, w którym zostało ujęte przeprowadzenie prac w terminie do końca maja 2026 r. gdy warunki pogodowe będą bardziej korzystne.

P. Chwałek zapytała jak długo będzie obowiązywać zabezpieczenie z kaucji gwarancyjnej, biorąc pod uwagę jego czasowy charakter. P. Paczut wyjaśniła, że pieniądze z kaucji wracają do wykonawcy jeżeli w danym okresie nie zostaną zgłoszone żadne zastrzeżenia przez Spółdzielnię.

W trakcie dyskusji, p. Kiryk przyznał, że kwota zabezpieczająca tę realizację jest zbyt mała w przypadku konieczności ponownego przełożenia kostki. Natomiast Spółdzielnia dysponuje jeszcze zabezpieczeniem w postaci kaucji gwarancyjnych na innych realizacjach (nieruchomościach) w obrębie naszej Spółdzielni i wykonawca zgodził się na wykorzystanie tych pieniędzy jako dodatkowego zabezpieczenia. P. Broś wyraził swoje oburzenie taką formą zabezpieczenia, uznając ją za wątpliwą prawnie i niesprawiedliwą dla nieruchomości, które miała zabezpieczać.

2. Ul. Pachońskiego 32A – zakończono remont klatek schodowych (płytki + malowanie).
3. Trwają prace malarskie klatek schodowych nr: 5, 6, i 10 w bud. Siewna 21A. Natomiast zakończono planowany w 2025 r. remont 3 klatek nr: 7, 8 i 9.
4. W ramach przyznanego odszkodowania UNIQA zlecono likwidację uszkodzonych powłok malarskich po zalaniu klatki VIII piętro II w bud. Narutowicza 22.
5. Na Zapytanie Ofertowe (postępowanie nr 2) na wykonanie monitoringu bud. Siewna 23 B wpłynęły 3 oferty. Wybrano firmę „MAXKAM” ul. Żmujdzka 33 31-217 Kraków. Kwota oferty 17 202,24 zł brutto. Obecnie są uzgadniane zapisy umowy.
6. Zlecono wykonanie projektów na instalację fotowoltaiczną w budynkach wysokich: ul. Imbramowska 3, ul. Turystyczna 5, ul. Pachońskiego 30 i ul. Pachońskiego 32. Przewodnicząca zapytała o firmę, której zlecono wykonanie projektów. P. Kiryk odpowiedział, że chodzi o firmę „Columbus”.
7. Ze sprzedaży dnia 08.01.2026 r. TOE (Białe Certyfikaty) pozyskano kwotę brutto 101 823,56 zł.

P. Prezes poinformował, że w dniu 13.06.2026 r. w auli w godzinach 9.00–15.00 odbędzie się Walne Zgromadzenie. Nastąpiła dyskusja odnośnie zastosowania nowych przepisów, kwestii pełnomocnictwa i obsługi pilotów. P. Prezes oznajmił, że istnieje możliwość

AF 9
AZL

skorzystania z usług firmy, która obsługiwała poprzednie Walne Zgromadzenie, jeżeli tylko będzie dostępna w podanym terminie. Członkowie RN wyrazili poparcie dla tego pomysłu.

P. Prezes omówił pokrótce relacje ze spotkania dotyczącego współpracy z miastem. Przedmiotem spotkania były m.in. sprawy kryzysowe i terminowość wywozu odpadów. P. Prezes poinformował, że jest duża szansa na uzyskanie dla wszystkich mieszkańców biuletynu pt. „Jak przetrwać sytuacje kryzysowe w bloku”. P. Broś zapytał czy dostępna jest jego wersja elektroniczna. P. Prezes odpowiedział, że na obecną chwilę nie jest dostępna, z uwagi na uzasadnione obawy autorów biuletynu odnośnie nieautoryzowanych ingerencji osób trzecich w treść biuletynu. P. Prezes przekazał egzemplarz członkom RN.

P. Broś zasugerował opracowanie i publikację na stronie internetowej odpowiedniej informacji dla mieszkańców odnośnie planowanych przez Spółdzielnię prac na wypadek sytuacji kryzysowych, a dopiero potem udostępnienie biuletynów mieszkańcom.

P. Ziąber poruszył kwestię pojemników przeznaczonych na tekstylia. P. Prezes odpowiedział, że nie będzie wprowadzane nowego pojemnika. Należy wywozić je do Lamusowni albo wystawiać w terminach odbioru odpadów wielkogabarytowych. Dodał, że trwają prace nad zwiększeniem częstotliwości wywożenia śmieci i podwyższeniem opłaty na każdego mieszkańca z 33 zł do 37 zł.

Przewodnicząca zwróciła się z prośbą o to by w przyszłości terminy przeglądu instalacji gazowej i zebrania mieszkańców były ustalone na różne dni. Przywołała sytuację z ul. Mackiewicza 23 gdzie jednocześnie odbyły się dwa wspomniane wydarzenia. P. Prezes poinformował, że w przypadku terminów zebrań z mieszkańcami zostały one ustalone dużo wcześniej, a zewnętrzne firmy zostały poinstruowane, że wszystkie ogłoszenia odnośnie wydarzeń na budynkach Spółdzielni muszą posiadać pieczętkę Spółdzielni.

Jednak firma zajmująca się przeprowadzaniem przeglądów instalacji gazowej nie dostosowała się do tego, zamieszczając własne ogłoszenia bez wiedzy Zarządu. W związku z czym Zarząd podjął decyzję, że osoba zajmująca się przeglądami przeprowadzi je po zakończeniu zebrania z mieszkańcami.

Przewodnicząca zapytała czy terminy przeglądów nie są konsultowane wcześniej ze Spółdzielnią. P. Prezes odpowiedział, że terminy powinny być konsultowane z pracownikami działu technicznego. Przewodnicząca skierowała pytanie czy jest możliwość opublikowania wcześniej harmonogramu wszystkich przeglądów.

P. Ziąber zabrał głos i podniósł problem stojącej wody przy chodniku przy ul. Mackiewicza 23. P. Kiryk oznajmił, że ten problem już został wcześniej zgłoszony. W wakacje przeprowadzona została wizja lokalna, ale nie zaobserwowano problemu. Celem ponownego sprawdzenia zostanie przeprowadzana kolejna wizja lokalna. P. Ziąber zapytał jak długo jeszcze obowiązuje gwarancja. Otrzymał odpowiedź, że gwarancja jest ważna jeszcze rok.

Przewodnicząca poruszyła temat montażu monitoringu przy ul. Narutowicza 20. Oznajmiła, że na zebraniu z mieszkańcami przegłosowano, że mieszkańcy wycofują się z tego pomysłu. W planie remontów na 2025 r. został umieszczony montaż monitoringu, jednak prace nie zostały wykonane w 2025 r. W tym roku mieszkańcy podjęli decyzję o rezygnacji. P. Kiryk poinformował, że były trudności w wypracowaniu jednego planu działania, w ramach którego zakres kamer objąłby to, co było w zamierzeniu. W związku z tym na zebraniu, które odbyło się w wakacje została przekazana informacja, że zastosowanie 3 kamer nie zapewniłoby pożądanego efektu i sprawa została wstrzymana. Przewodnicząca zapytała czy brano pod uwagę zwrócenie się do innej firmy, która mogłaby mniejszym kosztem podjąć się montażu 4 kamer, tak jak miało to miejsce przy ul. Siewnej 23B. P. Kiryk wyjaśnił, że aby uzyskać efekt na jakim zależało mieszkańcom, trzeba by użyć większą ilość kamer. P. Błaszczuk włączyła się do rozmowy, oznajmiając, że mieszkańcy nie wypracowali spójnej wizji.

P. Ziąber przybliżył sprawę awarii, która miała miejsce w 16.01.2026 r. (piątek). Dodał, że chodzi o zerwanie wężła. W wyniku awarii zalane zostały piwnice przy ul. Siewnej 23 (klatka I). P. Kiryk poinformował, że awaria nastąpiła tylko w okolicach wężła i wyjaśnił szczegóły sprawy. P. Ziąber zasugerował przeprowadzenie przez p. administratora kontroli piwnic, które mogły zostać narażone na skutek awarii.

P. Broś oznajmił, że w okresie świątecznym został uszkodzony szlaban przy ul. Pachońskiego 34. Zadał pytanie czy ustalono sprawcę. P. Prezes odpowiedział, że nie udało się ustalić tożsamości sprawcy, ponieważ uszkodzeniu uległa również kamera. Wyjaśnił pokrótce szczegóły sprawy.

P. Ziąber poinformował, że mieszkańcy z ul. Mackiewicza 25 zgłosili problem nie zamykających się drzwi wejściowych. Problem miał zostać rozwiązany, ale na dzień 20.01.2026 r. wg informacji uzyskanych od mieszkańca drzwi nadal się nie zamykają. Poruszył również temat kosztorysów wykonawców do wszystkich przetargów, które miały być w najbliższym czasie opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. P. Prezes wyjaśnił, że kosztorysy zostaną udostępnione zainteresowanemu mieszkańcowi od kolejnych przetargów.

AS 10
ASZ

Przewodnicząca poruszyła również kwestię niepodniesionych stawek funduszy remontowych. P. Ziąber potwierdził, że nie wszystkie budynki zostały ujęte. P. Prezes oznajmił, że sprawdzi dokumenty i przekaze informację RN.

P. Ziąber rozpoczął dyskusję o identyfikatorach postojowych na mieniu Spółdzielni. Oznajmił, że podczas prezydium (12.01.2026 r.) Prezes został poinformowany, że zostanie mu przesłany Regulamin identyfikatorów. W dniu 14.01.2026 r. ww. Regulamin został przesłany mailowo do p. Prezesa, jednak na stronie internetowej Spółdzielni została opublikowana jeszcze inna wersja robocza Regulaminu (stan na dzień 20.01.2026 r.)

P. Prezes wyjaśnił, że opublikowana została pierwsza wersja jaką przesłał. Dodał, że nie jest brana pod uwagę podmiana wersji Regulaminu, ze względu na niektórych mieszkańców, którzy pracują nad tekstem. P. Ziąber stwierdził, że takie rozwiązanie nie jest najlepsze, ponieważ opublikowana wersja robocza nie ma nic wspólnego z wersją finalną. P. Prezes wyjaśnił, że Spółdzielnia cały czas zbiera dokumenty, a następnie przeanalizuje wszystkie nadesłane komentarze.

P. Chwałek włączyła się do rozmowy. Wyjaśniła, że mieszkańcy analizują opublikowaną wersję roboczą, która odbiega od tej przesłanej Prezesowi w dniu 14.01.2026 r. i która to, nie ma uwzględnionych poprawek zawartych w wersji z dnia 14.01.2026 r.

P. Ziąber oznajmił, że mieszkańcy przy ul. Bałtyckiej 26 do tej pory (stan na dzień 20.01.2026 r.) nie zostali poinformowani o identyfikatorach postojowych. P. Prezes odpowiedział, że nie został powiadomiony o takiej sytuacji, a ze swojej strony zapewnił, że przekazał odpowiednie ogłoszenia do powieszenia.

Przewodnicząca zwróciła się do p. Prezesa z prośbą o zamieszczenie sprostowania w tej sprawie na stronie internetowej Spółdzielni. P. Prezes zobowiązał się do opublikowania sprostowania w dniu 21.01.2026 r. Wyjaśnił, że cała sytuacja była spowodowana nieporozumieniem.

P. Broś zasugerował również wywieszenie informacji o sprostowaniu na klatkach we wszystkich budynkach. P. Błaszczyk zaproponowała, żeby opublikować ostateczną wersję Regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni.

Ustalono, że ostateczna wersja Regulaminu będzie zawierała poprawki zgłoszone przez poszczególnych członków RN oraz komentarze mieszkańców. P. Ziąber poruszył kwestię oznakowania.

P. Prezes przekazał informację o zaplanowanej na ten tydzień rozmowie z dyrekcją centrum handlowego Auchan przy ul. Mackiewicza 17.

Ad. 18

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

1. List do p. ... – Przewodnicząca wyjaśniła, że chodzi o kwestię udostępnienia aplikacji mieszkanca. Zapytała czy nie ma możliwości udzielenia bezpłatnego dostępu do aplikacji. P. Prezes odpowiedział, że przeprowadzi rozmowę z pracownikiem firmy „Columbus” w tej kwestii.
2. List od firmy „Lawina” ws. podwyżki – P. Ziąber zwrócił uwagę na podejście firmy „Lawina” do usunięcia zgłoszonej usterki zatkaanych pionów kanalizacyjnych. Mianowicie, pracownicy nie dysponowali odpowiednimi narzędziami. Dodał, że ponownie miała miejsce sytuacja kiedy mieszkaniec zgłosił porysowanie płytek przez pracowników firmy.

Przewodnicząca zabrała głos. Poinformowała, że poziom wykonywania prac przez pracowników firmy nie jest tak wysoki jak przedstawiono w nadesłanym liście, a mieszkańcy często nie są zadowoleni z wykonanych usług. Przywołała również parę sytuacji kiedy mieszkańcy dzwonili do firmy w trybie awaryjnym chcąc zgłosić usterkę i otrzymali odpowiedź, że firma nie może podjąć się interwencji.

P. Broś wspominał o problemie nie zamykających się drzwi wejściowych (ul. Mackiewicza 25). Mieszkańcy zgłosili usterkę miesiąc temu, a problem do tej pory nie został rozwiązany. Zapytał czy to nie wchodzi zakres obowiązków firmy. P. Kiryk wyjaśnił, że usterka została zgłoszona tydzień temu. P. Ziąber oznajmił, że mieszkańcy przez dwa miesiące zgłaszali problem do działu technicznego.

Przewodnicząca skierowała pytanie do Zarządu o stanowisko Zarządu w tej sprawie i czy Zarząd planuje przyznanie podwyżki firmie. P. Prezes odpowiedział, że propozycje podwyżki dla firmy „Lawina” były powiększone jedynie o stawkę inflacji. Dodał, że istnieje możliwość nieprzedłużenia umowy z firmą, z powodu nie przyznawania podwyżek. Dyskusja o kwestiach związanych z umowami zawartymi z firmą „Lawina”.

P. Broś zapytał Zarząd czy w przeszłości zostały wyegzekwowane kary pieniężne za niewywiązywanie się przez firmę ze swoich obowiązków. Swoje pytanie uzasadnił dużą ilością skarg mieszkańców na podejście firmy do przyjmowania

zgłoszeń awarii mających miejsce w weekendy (w ramach całodobowego dyżuru). Zarząd odpowiedział, że nie jest świadom takich sytuacji oraz, że zostały przeprowadzone w tej sprawie rozmowy z właścicielem firmy.

P. Prezes poinformował, że Spółdzielnia zaproponowała firmie „Lawina” nawiązanie współpracy z firmą „KRAKOPOL”. Firma „Lawina” w ramach obowiązującej ze Spółdzielnią umowy mogłaby ustalić, że dyżur po godzinach pracy firmy „Lawina” i zgłoszenia awarii dokonane w tym czasie przejmowane byłyby do realizacji przez firmę „KRAKOPOL”.

P. Bros zapytał czy była brana pod uwagę możliwość zawarcia umowy wyłącznie z firmą „KRAKOPOL”. P. Ziąber zasugerował ogłoszenie nowego przetargu. P. Prezes odpowiedział, że istnieje taka możliwość, ale nie ma gwarancji, że koszty będą niższe.

P. Staszków poprosiła o doprecyzowanie która ze stron była inicjatorem propozycji o współpracy obu firm. P. Prezes wyjaśnił, że była to inicjatywa Spółdzielni. P. Staszków zasugerowała wysłanie zapytań ofertowych do innych firm, celem przeanalizowania rynku.

3. Odpowiedź do p. Bystronia.

4. List od p. – P. Stykowska zapytała jaka została podjęta decyzja w tej sprawie. Przewodnicząca wyjaśniła, że decyzja została wstrzymana z uwagi na brak ustalenia planów remontów dla tej nieruchomości na 2026 r.

5. List od p. , p. p. – List dotyczył windy (ul. Siewna 23B). P. Kiryk poinformował, że została przeprowadzona ankieta wśród mieszkańców budynków, większość z nich nie wyraziła zgody. P. Paczut wyjaśniła, że nie ma możliwości wydzielania funduszu na budowę windy. Jedyna opcja to zawarcie indywidualnych umów między bankiem, a każdy mieszkańcem klatki.

Przewodnicząca przypomniała, że Zarząd miał przeanalizować temat zamontowania podnośników w budynkach 4–piętrowych, z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych. P. Prezes oznajmił, że platformy nie spełniały norm wymiarowych. Są inne możliwości umożliwiające mieszkańcom z niepełnosprawnościami transport na wyższe kondygnacje, ale są one niekorzystne finansowo. P. Staszków zaproponowała utworzenie przez Spółdzielnię wypożyczalni sprzętu ułatwiającego poruszanie się m.in. tzw schodołazów oraz przeanalizowanie możliwości sfinansowania przedsięwzięcia. P. Stykowska zasugerowała przekazanie podczas spotkania z mieszkańcami informacji o alternatywnych ścieżkach tj działalność PFRON-u.

Przewodnicząca wspomniała, że w październiku podczas posiedzenia RN poruszono temat zmian w użytkowaniu systemu internetowego MOL. Zarząd zobowiązał się wtedy (razem z osobą odpowiedzialną za obsługę Spółdzielni) do wprowadzenia sugerowanych udogodnień. P. Tuszyńska poprosiła Zarząd o krótkie omówienie, które zmiany zostały wprowadzone. P. Prezes oznajmił, że otrzymał informację, że wszystkie zmiany zostały wdrożone.

Przewodnicząca przedstawiła na swoim przykładzie ciągły brak informacji o obsłudze parkingu. Wyjaśniała, że mimo zmiany numerów kont mieszkańców informacja nadal jest niedostępna.

P. Prezes poinformował, że jeżeli chodzi o kwestię płatności online, to nie będzie takiej możliwości.

P. Ziąber zapytał o decyzję Zarządu ws. zmiany w sposobie założenia konta w systemie. Do tej pory należało osobiście pisemnie założyć konto w budynku Spółdzielni. Rozważano wprowadzenie możliwości założenia konta drogą elektroniczną lub mailową. P. Prezes wyjaśnił, że zrezygnowano z tego pomysłu, ze względu na trudności z odpowiednią weryfikacją osoby chcącej założyć konto.

P. Ziąber poruszył kwestię możliwości podglądu ogłoszeń bez konieczności każdorazowego pobierania pliku na dysk. P. Prezes wytłumaczył, że zmiana została wprowadzona, ale jej działanie jest zależne od używanej przeglądarki. P. Stykowska zasugerowała inne techniczne rozwiązania problemu.

P. Prezes wspomniął, że jeżeli chodzi o aplikację mobilną to jest możliwość przeglądania, ale jeszcze nie został wdrożony Mieszkaniec. Dodał, że rozmawiał z osobą odpowiedzialną za obsługę, jednocześnie zaznaczył, że z uwagi na duże natężenie pracy, sprawa jest w toku.

P. Chwałek odczytała na głos wnioski KR do Zarządu:

1. Wniosek nr 1 Komisji Rewizyjnej do Zarządu przez RN odnośnie odpowiedzi Zarządu zawartych w piśmie do Rady Nadzorczej XIII Kadencji z dn. 14.01.2026 r. Termin realizacji poszczególnych punktów Zarząd przedstawi do dnia 23.01.2026 r.

a. Oдноśnie odpowiedzi 6a, 6f i 6h:

Rada Nadzorcza zwraca się do Zarządu z wnioskiem o stosowanie się do obowiązujących regulaminów.

Stosowanie się do uchwalonych i zatwierdzonych regulaminów obowiązuje Zarząd bezwzględnie. Jeśli z przyczyn

niezależnych (np. zmiany w obowiązującym prawie) lub z przyczyn praktycznych stosowanie się do nich straciło sens, jest niemożliwe lub utrudnione, to należy wpięrw zmienić regulamin, a następnie uchwałą przyjąć stosowanie nowego.

Praktyka stosowana przez Zarząd w tych przypadkach jest działaniem z naruszeniem obowiązujących regulaminów.

b. Odnosnie odpowiedzi 6j:

“Instrukcja montażu wodomierzy firmy APATOR, przekazana w dniu 6.11.2025 r, dotyczy tak wodomierzy ciepłej jak i zimnej wody. W przedstawionej instrukcji nigdzie nie ma pokazanego rozwiązania montażu wodomierza na obejściu. W pozyskanej informacji technicznej (kopia w załączeniu) w pkt. 3 producent jednoznacznie opisuje stosowanie „fajki” (obejścia) jako niezgodnej ze swoimi zaleceniami prawidłowego montażu. Zgodnie z wytycznymi firmy APATOR Zarząd wymaga likwidacji obejść.”

Przedstawione Radzie Nadzorczej w załączniku do odpowiedzi pismo z informacją techniczną firmy Apator ma formę opinii oraz na jej podstawie sformułowanego zalecenia. Nie są to obowiązujące przepisy, normy prawne, atesty ani certyfikaty.

Prosimy o odpowiedź na poniższe pytania:

- Skoro pomimo nakazu normy dotyczącego zachowania odpowiednich odcinków prostych instalacji (za i przed wodomierzem) był możliwy montaż odpowiednio dobranych wodomierzy na instalacji CWU, które tego wymogu normy nie musiały spełniać – to czemu teraz nakazuje się likwidację obejść (które były przez SM montowane przecież jako właściwe) powołując się na instrukcję montażu wybranej firmy?
 - Gdzie jest odpowiedzialność Zarządu za wykonane na koszt mieszkańców obejścia?
 - Kto pokryje niemałe koszty przebudowy, które są bezpośrednią konsekwencją wymagań Zarządu opartych na instrukcji montażu i zaleceniu od tej wybranej firmy?
2. Wniosek nr 2 Komisji Rewizyjnej do Zarządu przez RN dotyczący pytań pokontrolnych do przetargów na wykonanie CWU oraz prac związanych z ich wykonaniem. Termin realizacji poszczególnych punktów Zarząd przedstawi do dnia 23.01.2026 r.

- a) Komisja Rewizyjna na podstawie kontroli jakie przeprowadziła w dniach: 04.12.2025 r., 18.12.2025 r. i 15.01.2026 roku odnośnie przetargów na wykonanie CWU oraz prac związanych z ich wykonaniem w 2025 roku na budynkach: Bursztynowa 1, Turystyczna 5, Turystyczna 6 oraz Siewna 21b stwierdziła, że zostały zupełnie zignorowane zalecenia Rady Nadzorczej XII kadencji dotyczące wprowadzenia procedur protokołowania odbiorów wykonania instalacji CWU. Zalecenia te miały na celu wprowadzenie przejrzystości, rozwianie ewentualnych nieścisłości i ułatwienie procedury rozliczenia z mieszkańcami zwrotów za niewykonane podłączenia.

Rada Nadzorcza zwraca się z wnioskiem do Zarządu o dopilnowanie przestrzegania wszystkich zaleceń i procedur.

- b) Przedstawiona Komisji dokumentacja powykonawcza dotycząca wykonań CWU z 2024 i 2025 roku (budynki: Imbramowska 1, Imbramowska 3, Imbramowska 7, Pachońskiego 30, a także: Bursztynowa 1, Turystyczna 5, Turystyczna 6 i Siewna 21B) jest niespójna i niekompletna. Ciężko na jej podstawie jednoznacznie wskazać gdzie i jakie wprowadzono zmiany w trakcie realizacji prac. W razie jakiegokolwiek usterki nie może ona stanowić rzetelnej podstawy do ustalenia stanu faktycznego.

Rada Nadzorcza zwraca się do Zarządu z wnioskiem o dopilnowanie rzetelności i jakości dokumentacji powykonawczej.

- c) Odnośnie udostępnionych Protokołów Kontroli Kominiarskich (Bursztynowa 1, Turystyczna 5, Turystyczna 6) Rada Nadzorcza pyta jakie jest dalsze postępowanie SM odnośnie wymienionych w nich nieudostępnionych do kontroli mieszkań, jaka jest w takim przypadku przewidziana procedura (także w odniesieniu do mieszkania, gdzie usunięto już piecyk gazowy w łazience)? Jakie zostały podjęte kroki? Co w przypadku, gdy w kolejnych terminach również nie dochodzi do skutku kontrola.
- d) Porównując stawki z poszczególnych pozycji zawartych w formularzach ofertowych firm, które przystąpiły do danego konkretnego przetargu na wykonanie CWU zwraca uwagę Komisji drastycznie zaniżona w ofercie firmy „Lawina” stawka za podłączenie kuchni.

- Przykładowo dla budynku Bursztynowa 1:

„Lawina” wycenia swoją pracę na 50 zł zaś średnia cena z pozostałych ofert to 214 zł.

- Dla budynku Siewna 21b:

„Lawina” wycenia swoją pracę na 10 zł, a średnia cena z pozostałych ofert to 274 zł.

AF
21.1.2026

Taka praktyka skutkuje znacznym zaniżeniem końcowej kwoty za całość prac objętych danym przetargiem i czyni firmę „Lawina” w przypadku przetargu na Siewnej 21B zwycięzcą przetargu. Nie jest tajemnicą, że większość z mieszkańców na etapie pomiędzy przetargiem a przystąpieniem do realizacji prac rezygnuje z tego podłączenia – stąd śmiesznie niskie kwoty jakie są wypłacane w ramach zwrotów.

Jednak w sytuacji odwrotnej (gdy mieszkaniec zdecyduje się na podłączenie kuchni po podpisaniu umowy na wykonanie prac) nie jest już to rozliczane według stawek ofertowych, tylko wiele wiele wyższych, rynkowych.

Rada Nadzorcza pyta czemu Zarząd dopuszcza takie sytuacje i czemu Komisja Przetargowa nie odrzuca ofert z sztucznie zaniżonymi stawkami, narażając mieszkańców na nieuczciwe praktyki firmy „Lawina”?

- e) W specyfikacji przetargowej (SIWZ) na wykonanie w 2025 roku instalacji CWU w budynkach: Turystyczna 5, Turystyczna 6, Bursztynowa 1 oraz Siewna 21B – w formularzu ofertowym w pkt.2 ceny jednostkowe podane są dwukrotnie (Załącznik nr 2 SIWZ):

„(...) Wykonanie podłączenia do łazienki z pionu kominowego zgodnie z § 2 pkt. A.5 SIWZ. (...)”.

W ofercie dla budynku Siewna 21B kwota jednostkowa podana przez firmę „Lawina” za wykonanie tego podłączenia jest podana wprawdzie dwukrotnie, ale za każdym razem jest ona różna. Podobny problem pojawia się na pozostałych budynkach dla tego przetargu, gdyż formularz ofertowy jest ten sam.

Poniżej § 2 pkt A.5 SIWZ:

„5. Wykonanie odgałęzienia poziomego do mieszkania do miejsca po zdemontowanych piecykach gazowych w łazienkach poszczególnych mieszkań:

- Demontaż piecyków gazowych w mieszkaniach wraz z likwidacją zbędnej instalacji gazowej, zaślepieniem odgałęzień i wykonaniem sprawdzenia szczelności pozostałej instalacji gazu. Przeprowadzoną kontrolę szczelności instalacji gazu należy potwierdzić w protokole montażu instalacji CWU mieszkania.
- Zaślepienie w sposób trwały otworów w przewodach kominowych po odłączeniu rur spalinowych piecyków.
- Przekucie ścian kominowych do przewodów spalinowych, montaż szafek lub drzwiczek – piony kominowe.
- Montaż na odgałęzieniu do mieszkań zaworu odcinającego, wodomierza VI przystosowanego do zdalnego odczytu typ JS SMART+ APATOR z zaprogramowaną nakładką APATOR AT-WMBUS-16-2 lub OP-04-1a (NAXOM-1a) – typ nakładki do ustalenia z Zamawiającym – oraz zaworu zwrotnego, zaplombowanie wodomierza, sporządzenie protokołu plombowania wodomierza z zapisami pozwalającymi przypisać wodomierz i nakładkę do mieszkania. Na korytarzu dla montażu armatury i wodomierza należy zabudować szafkę naścienną. (...)”.

Skoro definicja kwoty jednostkowej jest identyczna, Rada Nadzorcza prosi o wyjaśnienie skąd bierze się różnica w samej kwocie i jak rozróżnić w praktyce te podłączenia?

3. Wniosek nr 3 Komisji Rewizyjnej do Zarządu przez RN o udostępnienie dokumentów (faktur) związanych z rozliczeniem finansowym kosztów działalności Klubu Mieszkańca za rok 2025. Dokładny termin posiedzenia Komisji zostanie przesłany osobnym wnioskiem do Zarządu na tydzień przed planowanym terminem.

P. Kossewski odczytał na głos wnioski KT do Zarządu:

1. Wniosek nr 1 Komisji Technicznej do Zarządu przez RN o ustosunkowanie się do kwestii poruszanych podczas posiedzeń KT, a które nie zostały rozwiązane ani wyjaśnione przez Zarząd mimo wystosowanych wcześniej wniosków. Termin realizacji poszczególnych punktów Zarząd przedstawi do dnia 23.01.2026 r.

a. **Wymiana zaworów podpionowych.**

W odpowiedzi na odpowiedź Zarządu z dn. 14.01.2026 ad 5.

Po analizie dokumentów RN, wniosków, które zostały wcześniej przedstawione Zarządowi, nie można obronić tezy o typowaniu budynków do wymiany zaworów na podstawie awarii:

- w budynkach Siewna 21D, Mackiewiczza 23, Turystyczna 5 odnotowano udokumentowane zgłoszenia usterek podobnych jak w nieruchomościach, w których wymieniono zawory, lecz na wymienionych budynkach nie doszło do zlecenia wymiany zaworów.
- w budynku Grażyny 9 w ogóle nie doszło do awarii, a mieszkańcy w oświadczeniu potwierdzają sprawność

14
121

zaworów.

Zastępca Prezesa, Kierownik GZM Pan Jerzy Kiryk w piśmie do Komisji Technicznej użył sformułowania „pilotażowa realizacja wymiany zaworów podpionowych”.

Informacja zawarta w ostatniej odpowiedzi do RN, że problem korodowania zaworów był poruszany na zebraniach z mieszkańcami i uprzedzenie mieszkańców o możliwej konieczności ich wymiany, również potwierdza, że Zarząd miał zamiar wymienić zawory.

Wnioskujemy o trzymanie się procedur i umieszczanie zaplanowanych prac w planach remontowych nieruchomości.

b. Problem składowania odpadów przy budynkach niskich.

RN skierowała Wniosek z dnia 2.09.2025. Mimo kilku dyskusji RN z Zarządem nadal brak docelowego rozwiązania. W maju zarząd zaprezentował mieszkańcom propozycje rozwiązania problemu, polegający na instalacji śmietników podziemnych albo modernizacji oraz rozbudowy istniejących wiat. KT poprzez RN wnioskuje o przeprowadzenie i zaprezentowanie analizy i wyceny proponowanych rozwiązań.

RN oczekuje wypracowania docelowego rozwiązania.

c. Montaż podzielników ciepłych.

Ponawiamy wniosek KT nr 6 z dn. 15.09.2025 o wykonanie i zaprezentowanie RN analizy ekonomicznej proponowanych rozwiązań przed skierowaniem ich do realizacji. Art 45a Prawa Energetycznego wskazuje jednoznacznie w punkcie 7.2 na taką potrzebę podzielniki ciepła (w tej sprawie był wniosek nr 6 KT z dn. 15.09.2025)

d. Montaż wodomierzy z nakładkami do odczytu ciągłego.

Wnioskujemy o dokonanie i zaprezentowanie analizy ekonomicznej dotyczącej instalacji wodomierzy z odczytem ciągłym. Na posiedzeniu KT w dn. 28 października 2025 r. Pan Prezes Florek zadeklarował przygotowanie takiej analizy. Jest to standardowa procedura wdrażania każdego nowego rozwiązania.

e. Modyfikacji montażu wodomierzy "na obejściu".

KT zwraca uwagę, że nadrzędnym prawem są obowiązujące normy i rozporządzenia, a z instrukcji producentów takich jak APATOR można korzystać pod warunkiem ich zgodności z nadrzędnymi normami. KT przychyliła się do wniosku Komisji Rewizyjnej dotyczącego tego tematu (punkt "6j").

f. Szyna rowerowa – Imbramowska 7.

Praca została wykonana nieprawidłowo i nie spełnia wymogów technicznych oraz użytkowych. Zaleca się demontaż obecnej szyny i ponowne wykonanie montażu zgodnie z zaleceniami technicznymi, zapewniającymi bezpieczne i wygodne użytkowanie bez ryzyka uszkodzenia ścian. Na posiedzeniu terenowym KT w dn. 21.10.2025 r. Wiceprezes Jerzy Kiryk zadeklarował usunięcie wad. Prosimy o podanie terminu realizacji tego zadania.

g. Kwestia wdrożenia procedur odbioru CWU.

RN poprzedniej kadencji zleciła wprowadzenie procedury postępowania w zakresie wykonania podłączenia instalacji CWU w łazienkach i kuchniach w zasobach SM PBW (Komisja Techniczna RN XII kadencji głosowanie w dniu 17.12.2024 r.)

W piśmie zaprezentowanym na KT w dn. 27.11.2025 Inspektor _____ potwierdziła, że nie stosowała właściwych procedur. Obowiązkiem Zarządu było skuteczne wdrożenie zatwierdzonych procedur. KT wnioskuje o stosowanie wszystkich obowiązujących procedur.

h. Realizacja przetargu niezgodna z Regulaminem.

Komisja Techniczna na posiedzeniu w dniu 27.11.2025 r. stwierdziła brak zaświadczenia wpłaty wadium przez firmę „Lawina” w dokumentach oferty przetargowej złożonej przez firmę „Lawina”.

Ponadto zgodnie z § 10 SIWZ „na wykonanie prac w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie:

– wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody z cyrkulacją w budynkach przy ul. Turystyczna 5, Turystyczna 6, Bursztynowa 1 oraz Siewna 21B

ATA 21/15

– wymiana poziomów instalacji wody zimnej w piwnicach budynku ul. Turystyczna 5”

Termin nadsyłania ofert to 22.05.2024 r. godzina 12:00, natomiast dokument (zaświadczenie) przedstawiony przez p. dołączony do jej wyjaśnienia został wygenerowany 19.06.2024 r., więc nie mógł znajdować się w dokumentach złożonych w ofercie przez firmę „Lawina”. Również zwroty wadium nie są tutaj istotne. Wyjaśnienia p. nie dotyczą opisanego zagadnienia.

Zgodnie z § 15 Regulaminu udzielania zamówień na dostawy usług i roboty budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie Komisja Przetargowa dokonuje weryfikacji potwierdzenia wpłaty wadium w części jawnej, a więc w tym przypadku w dniu 22.05.2024 r. Zgodnie z § 15 pkt 2c na tym posiedzeniu ta oferta powinna zostać odrzucona.

Prosimy o ustosunkowanie się do przedstawionej sprawy.

O odbyło się głosowanie nad przyjęciem zaprezentowanych wniosków. **Głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw.**

Przewodnicząca przeszła do ustalenia terminu następnego posiedzenia Rady Nadzorczej:

- Termin następnego posiedzenia RN ustalono na dzień 17.02.2026 r. (wtorek) o godzinie 16:15.
- Prezydium ustalono na dzień 09.02.2026 r. (poniedziałek) o godzinie 14:00.
- Termin dyżuru ustalono na dzień 10.02.2026 r. (wtorek) na godzinę 16:15, zgłosili się p. Kossewski i p. Staszaków.

Dyżur w grudniu pełnili p. Hardek i p. Stykowska, ale żaden z mieszkańców się na nim nie pojawił.

Przewodnicząca zwróciła się z prośbą do Przewodniczących obu Komisji, żeby w lutym zostały zatwierdzone plany pracy obu Komisji i RN.

Zarząd opuścił spotkanie.

Ad. 19.

Członkowie RN nie zgłosili żadnych uwag.

Ad. 20

Następnie odbyło się tajne głosowanie nad uchwałami przyznającymi premie o ustalonej wysokości dla członków Zarządu za IV kwartał 2025 r. Przeprowadzone przez Komisję Skrutacyjną w składzie: p. Broś, p. Chwałek i p. Stykowska. Każdy z członków zagłosował osobno, wrzucając głos do skrzynki.

Wyniki głosowania:

1. P. Florek (Prezes) – 10%
2. P. Kiryk (Zastępca Prezesa Zarządu) – 10%
3. P. Paczut (Członek Zarządu, Główna Księgowa) – 10%

UCHWAŁA nr 58/RN–XIII/2026
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt. 14 Statutu oraz na podstawie § 9 pkt. 1, 2 i 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu przyznaje Panu Michałowi Florkowi premię za IV kwartał 2026 roku w wysokości 10% wynagrodzenia zasadniczego.

§ 2

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

UCHWAŁA nr 59/RN–XIII/2026

16
#21

Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt. 14 Statutu oraz na podstawie § 9 pkt. 1, 2 i 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu przyznaje Panu Jerzemu Kirykowi premię za IV kwartał 2026 roku w wysokości 10% wynagrodzenia zasadniczego.

§ 2

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

UCHWAŁA nr 60/RN-XIII/2026
Rady Nadzorczej SM PBW z dnia 20.01.2026 r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód działając na podstawie § 104 pkt. 14 Statutu oraz na podstawie § 9 pkt. 1, 2 i 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu przyznaje Pani Dorocie Paczut premię za IV kwartał 2026 roku w wysokości 10% wynagrodzenia zasadniczego.

§ 2

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

Ad. 21

P. Chwałek zabrała głos i odczytała podsumowanie protokołów KR.

Podsumowanie protokołów nr 10 i 11 z posiedzenia KR:

- A. Podczas posiedzenia Komisji Rewizyjnej z 18.12.2025 r. analizowane były postępowania przetargowe na wykonanie instalacji CWU w budynkach: Pachońskiego 30, Imbramowska 1, Imbramowska 3, Imbramowska 7, Grażyny 9 oraz Siewna 21B.
- B. Podczas posiedzenia Komisji Rewizyjnej z 15.01.2026 analizowane były postępowania przetargowe na wykonanie instalacji CWU w budynkach: Bursztynowa 1, Turystyczna 5 oraz Turystyczna 6.

Poza członkami komisji, w obu posiedzeniach wzięła udział jako gość przewodnicząca Rady Nadzorczej Anna Tuszyńska.

Komisja szczegółowo przeanalizowała przekazaną dokumentację. Projekty techniczne przygotowane w 2025 r., podobnie jak w wcześniejszych przetargach dotyczących realizacji CWU w 2024 roku, są bardzo zwięzłe, lecz formalnie spełniają wymagania dla projektów technicznych. Rozliczenie końcowe, zgodnie z umową, powinno opierać się na dokumentacji powykonawczej i protokołach odbioru, jednak zarówno faktury, jak i protokoły są lakoniczne, co utrudniło pełną weryfikację rozliczeń. Dokumentacja powykonawcza ogranicza się do niespójnych, odręcznych poprawek naniesionych na projekt techniczny. Komisja porównała również kwoty z faktur z deklarowanymi stawkami w formularzach przetargowych, zwracając uwagę na znaczne różnice w stawkach za podłączenie kuchni oferowanych przez firmę „Lawina” w porównaniu z innymi oferentami. Dodatkowo przeanalizowano protokoły kontroli kominiarskich, w których każdorazowo wskazywano mieszkania nieudostępne do kontroli.

Wnioski:

Po zakończeniu przeglądu dokumentów dotyczących prac CWU Komisja Rewizyjna stwierdza szereg istotnych nieprawidłowości. W przypadku prac realizowanych w 2025 roku całkowicie pominięto zalecenia Rady Nadzorczej XII kadencji dotyczące wprowadzenia procedur protokołowania odbiorów instalacji CWU, które miały zapewnić przejrzystość, wyeliminować niejasności oraz ułatwić rozliczenia zwrotów za niewykonane podłączenia. Komisja rekomenduje zwrócenie się do Zarządu z wnioskiem o dopilnowanie przestrzegania procedur i zaleceń Rady Nadzorczej.

Przedłożona dokumentacja powykonawcza jest niespójna i niekompletna, co uniemożliwia jednoznaczne ustalenie zakresu i lokalizacji zmian wprowadzonych w trakcie realizacji prac. W razie awarii nie może ona stanowić wiarygodnej podstawy do określenia stanu faktycznego.

St. A. Z. 17

Komisja rekomenduje podjęcie działań w celu zapewnienia rzetelności dokumentacji powykonawczej.

Analiza ofert przetargowych ujawniła rażąco zaniżone stawki firmy „Lawina” za podłączenie kuchni w porównaniu z innymi oferentami (np. 50 zł wobec średnio 214 zł dla ul. Bursztynowej 1 oraz 10 zł wobec średnio 274 zł dla ul. Siewnej 21B). Taka praktyka sztucznie obniża wartość końcową ofert wpływając na wynik przetargu, a jednocześnie naraża mieszkańców na nieuczciwe praktyki, gdyż późniejsze podłączenia kuchni rozliczane są według znacznie wyższych stawek rynkowych. Komisja Rewizyjna rekomenduje wyjaśnienie tej sytuacji oraz wskazanie, dlaczego Komisja Przetargowa nie odrzuca ofert z takimi stawkami.

Dodatkowo w SIWZ na 2025 rok stwierdzono niejednoznaczności w formularzu ofertowym, gdzie ceny jednostkowe za to samo, identycznie zdefiniowane podłączenie (§ 2 pkt A.5 SIWZ) podane są dwukrotnie, a w ofercie firmy „Lawina” występują różne kwoty dla tej samej pozycji.

Komisja rekomenduje wyjaśnienie źródła tych rozbieżności oraz sposobu ich praktycznego rozróżniania.

W odniesieniu do protokołów przeglądów kominiarskich Komisja rekomenduje zwrócenie się do Zarządu z pytaniem o obowiązujące procedury w sytuacji braku dostępu do mieszkań (także tych, w których usunięto piecyki gazowe) oraz o postępowanie w przypadku wielokrotnego nieprzeprowadzenia kontroli.

Członkowie przeszli do głosowania nad przyjęciem protokołu Komisji Rewizyjnej. **Jednogłośnie protokół został przyjęty (9 głosów za, 0 przeciw).**

W okresie od 10.12.2025 r. do 13.01.2026 r. Komisja Techniczna nie przeprowadziła posiedzenia.

Ad. 22

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

Protokół został sporządzony na 18 stronach, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda strona została podpisana przez sporządzającą protokół oraz Przewodniczącą i Sekretarza RN.

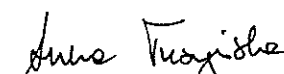
Załączniki do protokołu:

1. Porządek obrad,
2. Lista obecności,
3. Rezygnacja z funkcji Sekretarza Marty Staszków,
4. Prowizorium planu remontów (do uchwały nr 54/RN–XIII/2026),
5. Program działalności społecznej Klubu Mieszkańców (do uchwały nr 55/RN–XIII/2026),
6. Korekta funduszu płac (do uchwały nr 56/RN–XIII/2026),
7. Wykorzystanie funduszu płac,
8. MPWIK ceny wody,
9. Zużycie wody w rozbiciu na wodomierze budynkowe,
10. Opłata za podgrzanie wody,
11. Wyliczenie stawki C.O.,
12. Informacja Pionu Technicznego.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Mirosław Hardek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Anna Tuszyńska