

PROTOKÓŁ Nr 13/12/2025
RADY NADZORCZEJ Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC”
z dnia 18.12.2025 roku.

Obecnych 5 osób według załączonej listy obecności.

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Zatwierdzenie proponowanego porządku posiedzenia.
3. Przyjęcie Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 27.11.2025r.
4. Informacja Zarządu o wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonania za 2025r.
5. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni na 2026 rok.
6. Przyjęcie uchwał w przedmiocie ustalenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla nieruchomości jednobudynkowych obowiązujących w 2026 roku.
7. Przyjęcie uchwał w przedmiocie ustalenia wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednobudynkowych oraz funduszu remontowego, obowiązujących w 2026 roku.
8. Informacja Zarządu z zakresu:
 - a) bieżącej działalności Spółdzielni,
 - b) wysokości zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz szczegółowy wykaz osób zadłużonych powyżej 3 miesięcy (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej),
 - c) podjętych czynności windykacyjnych w przedmiocie zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej),
 - d) płynności finansowej Spółdzielni za miesiąc listopad 2025r.,
 - e) z realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.
9. Sprawy różne wniesione.
10. Przyznanie premii dla Prezesa Zarządu za miesiąc grudzień 2025 roku.
11. Zakończenie posiedzenia.

Ad.1.

Zebranie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Bożenna Wolniak. Przewodnicząca Rady stwierdziła, przy braku sprzeciwu, że posiedzenie zostało zwołane zgodnie z §12 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” na posiedzeniu obecnych jest 5 członków Rady Nadzorczej, a zatem Rada zdolna jest do podejmowania prawomocnych Uchwał.

Ad.2.

Członkowie Rady Nadzorczej w materiałach otrzymali projekt porządku obrad. W wyniku głosowania: za-5, przeciw-0, wstrzymujących-0, porządek posiedzenia został przyjęty jednogłośnie.

Ad.3.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali pocztą elektroniczną protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2025r. Do Protokołu uwag nie wniesiono. W wyniku głosowania: za-5, przeciw-0, wstrzymujących się-0, protokół przyjęto jednogłośnie.

Ad.4.

W imieniu Zarządu głos zabrała Pani Aneta Śmieszna w przedmiocie wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz Przewidywane wykonanie za 2025 rok.

Przychody są wykonane w 76,53 procentach. Powolnym przychodem jest spłata za zakupione i zamontowane wodomierze w lokalach mieszkalnych.

Spłaty są dokonywane przez 5 lat w minimalnych miesięcznych ratach przez lokatorów.

Ad.5.

Podjęcie **Uchwały Nr 32/12/2025** w przedmiocie przyjęcia planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni na 2026 rok.

W wyniku jawnego głosowania: za-5, przeciw-0, wstrzymujących się-0.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Ad.6.

Podjęcie **Uchwał od Nr 32 – 46/12/2025** w przedmiocie ustalenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni obowiązujących od 01.01.2026 roku dla nieruchomości jednobudynkowych: Kiepury 45A, Kiepury 45B, Kiepury 47, Kiepury 47A, Kiepury 49, Kiepury 51, Kiepury 53, Kiepury 55, Kiepury 57, Kiepury 59, Kiepury 61, Kiepury 63, Kiepury 65, Sygietyńskiego 17 oraz lokali niewyodrębnionych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W wyniku jawnego głosowania: za-5, przeciw-0, wstrzymujących się-0,

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Ad.7.

Podjęcie **Uchwał od Nr 47 – 60/12/2025** i zatwierdzenie obowiązujących od 01.04.2026 r. stawek opłat zależnych od Spółdzielni dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem lokali, a także nieruchomości wspólnych dla nieruchomości jednobudynkowych: Kiepury 45A, Kiepury 45B, Kiepury 47, Kiepury 47A, Kiepury 49, Kiepury 51, Kiepury 53, Kiepury 55, Kiepury 57, Kiepury 59, Kiepury 61, Kiepury 63, Kiepury 65 oraz Sygietyńskiego 17.

W wyniku jawnego głosowania: za-5, przeciw-0, wstrzymujących się-0,

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Ad.8.

W imieniu Zarządu z zakresu jak poniżej, głos zabrał Prezes Kazimierz Trusewicz,

a) bieżącej działalności Spółdzielni,

informując iż wzrasta podatek od nieruchomości dla lokali użytkowych.

Jednocześnie Prezes wyjaśnił, że przy rosnących kosztach robót budowlanych związanych ze wzrostem cen składników cenotwórczych, w tym robocizny oraz ciągle zmieniających się cenach materiałów budowlanych, zaszła konieczność zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy.

b) wysokości zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz szczegółowy wykaz osób zadłużonych powyżej 3 miesięcy (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej).

c) podjętych czynności windykacyjnych w przedmiocie zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej).

d) w temacie płynności finansowej Spółdzielni za miesiąc listopad 2025r.

głos zabrała Pani Aneta Śmieszna – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” znajduje się w stabilnym układzie. Zobowiązania Spółdzielni są stałe.

e) z realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.

Ad.9.

W sprawach różnych – głos zabrał Pan Tadeusz Kolbuch w temacie temperatury wody. Czy jest wiadome jaka powinna być temperatura wody w rurach, czy spółdzielnia ma możliwość monitorowania?

Wyjaśnienia udzielił Prezes Kazimierz Trusewicz informując, iż jedynie sprawdzeń temperatury wody można dokonywać na węźle a problem z niską temperaturą wody często występuje na trzecich i czwartych kondygnacjach.

Tego typu problem jest zgłaszany do ECO, ale interwencja się powtarza, gdyż ECO nie dysponuje urządzeniem, które by wykrywało problem.

Pan Tadeusz Kolbuch poruszył problem zapadającej się kostki przy boksie śmietnikowym.

Prezes Kazimierz Trusewicz zapewnił, kostka zostanie naprawiona, iż tylko warunki pogodowe to umożliwią.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali od Zarządu informację, iż w dniach 13.01.-19.01.26r.zostanie postawiony pojemnik na odzież.

W sprawach różnych głos zabrał Kamil Piotrowski w temacie rozbieżności rozliczeń kalkulacji opłat na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Na tę chwilę Zarząd nie był w stanie wyjaśnić zaistniałego problemu.

Ad.10.

Premia za miesiąc grudzień 2025r. dla Prezesa Zarządu – Kazimierza Trusewicza:

premia proponowana: 30%

premia przyznana: 30%

W wyniku głosowania: za-4, przeciw-0, wstrzymujących się-1,
przyznano premię w wysokości 30%.

C.D. posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 19.12.2025 r.**Ad.9.**

Po zapoznaniu się z nowymi przeliczeniami i po uwagach Kamila Piotrowskiego dotyczących stawki eksploatacyjnej naniesiono poprawki.

- Rada Nadzorcza zwraca się z prośbą o wyjaśnienie przedstawionych wynikach w listopadzie na budynkach: jak odbywa się podział kosztów eksploatacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem budynku Kiepury 47 i 55.
- Przedstawić wyjaśnienie kalkulacji opłat na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (poz.18,19,20).

Szczegółowych informacji udzieliła Główna Księgowa Aneta Śmieszna oraz Prezes Kazimierz Trusewicz.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości przekazane informacje przez Zarząd.

Ad.11.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodnicząca Rady Nadzorczej zakończyła posiedzenie i podziękowała wszystkim za czynny udział w posiedzeniu.