

**Protokół nr 5/2026 z obrad Rady Nadzorczej I Żoliborskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w dniu 14 maja 2026 r. o godz.17.30**

Obecni na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej:

1. Łukasz Lech - Przewodniczący Rady Nadzorczej I ŻSM
2. Michał Klimkiewicz - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej I ŻSM
3. Elżbieta Gierzyńska - Sekretarz Rady Nadzorczej I ŻSM
4. Angele Redzicka
5. Wiesław Cieślak
6. Robert Włodarczyk

Zaproszeni goście:

1. Iwona Bartosińska - Zastępca Prezesa I ŻSM
2. Anna Rudnicka-Suska - Główna Księgowa I ŻSM

Porządek obrad Rady Nadzorczej w dniu 15.05.2026 r. :

1. Otwarcie obrad i stwierdzenie ważności posiedzenia oraz zdolności do podejmowania decyzji.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
3. Omówienie organizacji obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Prezentacja Sprawozdania Finansowego I ŻSM za 2025 rok - przedłożenie do opinii RN.
5. Raport Zarządu z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2025.
6. Głosowanie nad uchwałą ws. zmiany Planu Remontów na 2025.
7. Raport Zarządu z realizacji remontów balkonów.
8. Omówienie statusu remontów 2026.
9. Zasady parkowania na osiedlu - omówienie nowego regulaminu i umowy najmu.
10. Sprawy różne:
 1. Status prac nad nową stroną internetową
 2. Status zgłoszenia usunięcia usterek nawierzchni w niektórych garażach
 3. Status prac nad zmianami w regulacjach wewnętrznych spółdzielni
11. Korespondencja.

Ad 1. Otwarcie obrad Rady Nadzorczej I ŻSM i stwierdzenie ważności posiedzenia oraz zdolności do podejmowania decyzji.

Obrady Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący RN Pan Łukasz Lech, który stwierdził ważność posiedzenia i zdolność RN do podejmowania decyzji.

Przewodniczący Łukasz Lech odczytał porządek obrad dzisiejszego posiedzenia i poddał go pod głosowanie.

Członkowie RN I ŻSM jednomyślnie przyjęli porządek obrad (6 głosów za).

Ad 2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.

Protokół nr 4/2026 z posiedzenia Rady Nadzorczej I ŻSM w Warszawie z 23.04.2026 r. został poddany głosowaniu.

Protokół został przyjęty jednomyślnie przez członków Rady Nadzorczej (6 głosów za).

Ad 3. Omówienie organizacji obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Zastępca Prezesa I ŻSM Pani Iwona Bartosińska przedstawiła RN propozycję organizacji najbliższego Walnego Zgromadzenia członków I ŻSM w Warszawie.

Dyskusja nad propozycją porządku obrad odbędzie się w czasie kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza prosi Zarząd o zmianę terminu WZ zaplanowanego na 29.06.2026 na wcześniejszy ze względu na zbliżające się wakacje i sezon urlopowy.

Ad 4. Prezentacja Sprawozdania Finansowego I ŻSM za 2025 rok - przedłożenie do opinii RN.

Pani Anna Rudnicka-Suska, Główna Księgowa I ŻSM w Warszawie, przedstawiła Radzie Nadzorczej roczne Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W toku prezentacji wskazano, że rok obrotowy 2025 zamknął się dla Spółdzielni zyskiem netto w wysokości 1 168 100,88 zł. Jednocześnie na działalności w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) odnotowano stratę (deficyt) w kwocie 890 814,88 zł.

Kompletne sprawozdanie finansowe wraz z wnioskiem dotyczącym podziału zysku zostało przedłożone Radzie Nadzorczej celem podjęcia prac nad sformułowaniem i uchwaleniem formalnej opinii organu, wymaganej przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia Członków.

Ad 5. Raport Zarządu z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2025.

Pani Anna Rudnicka-Suska przedstawiła Radzie Nadzorczej szczegółowe sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W toku prezentacji dokumentu oraz następczej analizy wskaźników finansowych ustalono, co następuje:

1. **Roczny plan finansowo-gospodarczy w zakresie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)** został wykonany na poziomie 98,74% (łącznie kwota wydatków wyniosła 4 522 931,78 zł wobec planowanych 4 580 654,45 zł). Koszty ogólne zarządu również nie przekroczyły założeń budżetowych, osiągając wskaźnik wykonania na poziomie 95,72% (realizacja: 948 165,70 zł względem planu: 990 583,88 zł), co świadczy o prawidłowej ogólnej kontroli wydatków przez Zarząd.
2. Pomimo utrzymania globalnych kosztów w reżimie planu budżetowego, **odnotowano pogłębienie deficytu na działalności GZM** (wzrost z poziomu 521 200,91 zł w roku 2024 do kwoty 890 814,88 zł w roku 2025). Główną, systemową przyczyną niedoboru jest czynnik strukturalny – **niska stawka opłaty eksploatacyjnej w 2025 r. dla lokali mieszkalnych (1,60 zł/m²)** wygenerowała przychody na poziomie 543 449,04 zł, co pokrywa jedynie ok. 41% rzeczywistych kosztów bieżącego utrzymania i eksploatacji nieruchomości (wynoszących 1 319 407,39 zł).
3. Na wzrost GZM w 2025 roku wpłynęły przede wszystkim uzasadnione nowe wydatki, których spółdzielnia nie poniosła w 2024 r oraz ponadplanowe wydatku tj.:
 - a. Wprowadzenie dodatkowej, okresowej **usługi mycia i sprzątania posadzek hal garażowych** (pozycja mycia posadzek zamknęła się kwotą 105 425,00 zł).
 - b. Awaryjna konieczność przeprowadzenia prac remontowo-naprawczych infrastruktury dostępowej (**szlabany, bramy garażowe**). Planowano na ten cel wydać 978,02 zł, natomiast wykonanie wyniosło 31 132,26 zł (3183% planu).
 - c. **Ponadplanowy koszt pielęgnacji zieleni** wynoszący 12 623,31 zł, co stanowi 263,03% założonego planu (przekroczenie o blisko 8 tys. zł). Wynikało to z konieczności przeprowadzenia nagłych, dodatkowych prac związanych z wycinką drzew i realizacją nasadzeń zastępczych.
 - d. Odnotowano wzrost kosztów niepieniężnych (amortyzacji) do wysokości 35 137,45 zł (co stanowi 275,59% planu). Powyższe wynikało z ujęcia w księgach wyższych odpisów amortyzacyjnych związanych z m.in. **zakupem nowego sprzętu komputerowego na potrzeby biura Spółdzielni**.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości raport Pani Anny Rudnickiej-Suskiej, wskazując

na konieczność podjęcia w najbliższych okresach sprawozdawczych działań zmierzających do zrównoważenia struktury przychodów i kosztów eksploatacyjnych lokali.

Ad 6. Głosowanie nad uchwałą ws. zmiany Planu Remontów na 2025.

Przewodniczący RN Pan Łukasz Lech odczytał treść uchwały nr 5/2026 w sprawie w sprawie zmiany Planu Remontów I ŻSM na rok 2026.

Po odczytaniu uchwały nr 5/2026 Przewodniczący RN zarządził głosowanie.

Za przyjęciem uchwały jednomyślnie zagłosowało 6 członków Rady Nadzorczej.

Zmieniony Plan Remontów na rok 2026 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Ad 7. Raport Zarządu z realizacji remontów balkonów.

Zastępca Prezesa I ŻSM Pani Iwona Bartosińska poinformowała RN, że Konkurs na remont balkonów został ogłoszony 14.05.2026 i do 28.05.2026 Zarząd oczekuje na oferty potencjalnych wykonawców.

W latach 2023-2025 koszty poniesione na remont balkonów w I ŻSM wyniosły 897.268.66 zł:

- w 2023 r. - 236. 520,- zł (zrealizowano 6 balkonów)
- w 2024 r. - 229.000,- zł (zrealizowano 7 balkonów)
- w 2025 r.- 431.748,66 zł (zrealizowano 4 balkony i 1 taras)

Planowana na 2026 r. kwota na remont balkonów wynosi 450.000,- zł.

Do remontu zakwalifikowano 5 balkonów i 1 taras.

Ad 8. Omówienie statusu remontów 2026.

1. Modernizacja węzłów oraz wymiana zaworów i odpowietrzników na pionach c.o.

Wymiana pomp c.o na węźle budynku Kochanowskiego 31, wymiana odpowietrzników i zaworów na pionach c.o. na ostatnich piętrach , wymiana regulatorów pogodowych w węzłach c.o Kochanowskiego 39, 31 - **planowane na maj-lipiec 2026**

2. Ocieplenie sufitu w garażu Kochanowskiego 23 - ok. 100 m2

Odtworzenie ocieplenia po naprawach iniekcyjnych.

Ocieplenie styropianem nad 16 miejscami postojowymi plus zamontowanie siatki i otynkowanie. Szczegółowe parametry znane będą po opinii inspektora nadzoru - **planowane na maj 2026**

3. Kochanowskiego 23 - rampa

Odtworzenie odwodnienia liniowego. Zakres robót obejmuje naprawę istniejącego odwodnienia liniowego zlokalizowanego na rampie zjazdowej, mającą na celu przywrócenie

prawidłowego odprowadzania wód opadowych oraz zabezpieczenie konstrukcji rampy przed zawilgoceniem i degradacją.

W roku ubiegłym przeprowadzono podobne prace na rampie przy K39, które kosztowały 42 800 zł brutto. W maju 2026 wpłynęły 2 oferty na naprawę odwodnienia liniowego.

Zarząd czeka na trzecią ofertę na wykonanie prac - **planowane na maj-sierpień 2026**

4. Remont balkonów - budynki Kochanowskiego 23-39

Od 15.05.2026 do 28.05.2026 Zarząd I ŻSM oczekuje na oferty konkursowe w sprawie remontu balkonów.

Prace remontowe obejmą usunięcie posadzek i pozostałych warstw aż do płyty konstrukcyjnej i wykonanie nowej izolacji oraz posadzki z płytek gres; zakres obejmuje 5 balkonów i jeden taras o łącznej powierzchni ok. 100 m² - **planowane na czerwiec-wrzesień 2026**

5. Wymiana posadzki w garażu, naprawa podłoża - budynek 39

Garaż Kochanowskiego 39 o pow. 1360,60 m². Zaplanowano remont posadzki garażowej w technologii betonu zacieranego który obejmie przygotowanie podłoża poprzez oczyszczenie i miejscowe naprawy istniejącej płyty, a następnie wykonanie nowej warstwy betonowej o podwyższonej odporności na ścieranie i obciążenia mechaniczne. Powierzchnia zostanie mechanicznie zacierana w celu uzyskania jednolitej, gładkiej struktury oraz odpowiednich spadków umożliwiających prawidłowe odprowadzenie wody.

Prace zakończą się impregnacją posadzki, zwiększającą jej trwałość, odporność na działanie soli i olejów oraz łatwość utrzymania w czystości - **planowane na lipiec-wrzesień 2026**

6. Wiaty śmietnikowe

Budowa 2 nowych wiat na parkingu: naprzeciwko budynku Kochanowskiego 25 i Kochanowskiego 31 - **planowane na czerwiec-wrzesień 2026**

Zastępca Prezesa Pani Iwona Bartosińska poinformowała RN, że w dniu 22.04.2026 w siedzibie Spółdzielni odbyło się posiedzenie Komisji Konkursowej w sprawie budowy dwóch altan śmietnikowych i otwarcie ofert złożonych na konkurs. Z posiedzenia Komisji został spisany protokół, który jest dostępny do wglądu w Spółdzielni.

3 z 5 ofert złożonych na budowę altan śmietnikowych przeszły do dalszego etapu negocjacji. Oferta Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego Śluzex z Gniezna, po negocjacjach, w czasie których udało się uzyskać 10% rabatu, zyskała aprobatę Zarządu.

Koszt przedsięwzięcia - 238,460,76. Przewidywane zakończenie prac budowlanych do 15.07.2026.

7. Nadzór Inwestorski

Remont balkonów, remont posadzek, altan śmietnikowych.

Nadzór inspektora nad pracami budowlanymi wykonywanymi w roku 2026. Osoba wybrana pełni w imieniu inwestora funkcję inspektora nadzoru w branży konstrukcyjno-budowlanej. Reprezentuje inwestora na terenie prowadzonych prac przez sprawowanie kontroli prawidłowości robót pod względem technicznym zgodnie z przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej. Dokonuje odbiorów robót sprawdza poprawność i kompletność dokumentacji powykonawczej - **realizacja w toku, na bieżąco**

8. Budynki Kochanowskiego 23-39 - bieżące prace remontowe

Nieprzewidziane awarie, naprawy, przecieki, drobne prace remontowe, opinie.
Zarząd podtrzymuje stanowisko, że na osiedlu wybudowanym w latach 90, poziom 250 000 zł przeznaczony na awarie i remonty jest właściwy. Z powodu nadzwyczaj mroźnej zimy przełomu 2025/2026 administracja mierzy się z wieloma awariami instalacji grzewczej - **realizacja w toku, na bieżąco**

9. Iniekcje

Uszczelnienie przecieków na suficie i ścianach zewnętrznych: budynków Kochanowskiego 23 do 39, dodatkowo w do zabezpieczenia przecieki na posadzce w garażu budynku Kochanowskiego 39 - **planowane na wrzesień-listopad 2026**

10. Malowanie garaży Kochanowskiego 23 i 39 - realizacja zaplanowana na czerwiec 2026

Ad 7. Zasady parkowania na osiedlu i przypadki ich naruszania.

Regulamin parkowania na osiedlu i umowa najmu miejsca postojowego zostały przesłane do konsultacji Radzie Nadzorczej przez Kancelarię Prawną, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę o współpracy. Prace nad tymi dokumentami zostały wykonane w ramach stałej opłaty miesięcznej, którą Kancelaria obciąża Spółdzielnię za wykonywanie usług prawnych.

Po przeanalizowaniu Regulaminu parkowania i umowy najmu miejsca postojowego RN prześle je Zarządowi do konsultacji. Prace nad tymi dokumentami koordynowane są członka RN - Pana Roberta Włodarczyka.

Wnioski Rady Nadzorczej:

Obecnie mamy w Spółdzielni 86 umów najmu naziemnego miejsca postojowego, 30 osób oczekuje na miejsca parkingowe.

Rada Nadzorcza proponuje zmniejszyć powierzchnię wynajmowanego miejsca parkingowego poprzez skrócenie długości (obecnie 5,5 m), wykorzystać łuki i część trawników tak, aby utworzyć nowe miejsca parkingowe na wynajem. Należy też rozważyć zmniejszenie ilości miejsc parkingowych dla gości (obecnie 6 miejsc), które często bywają wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem.

Ad 8. Sprawy różne:

1. Status prac nad nową stroną internetową - projekt graficzny w postaci zdjęć został przez Zarząd przesłany RN drogą mailową, brak szczegółowych informacji na temat postępów prac. Pani Prezes Anna Grabowska jest odpowiedzialna za prowadzenia tych prac.
2. Status zgłoszenia usunięcia usterek nawierzchni w niektórych garażach - Zarząd poinformował o usunięciu smoły w garażu Kochanowskiego 29 oraz usunięciu

odspojenia warstwy nawierzchni z żywicy przy rurach kanalizacyjnych w garażu Kochanowskiego 31.

3. Status prac nad zmianami w regulacjach wewnętrznych spółdzielni - brak informacji od Zarządu. Pani Prezes Anna Grabowska jest odpowiedzialna za prowadzenia tych prac.

Ad 9. Korespondencja.

Brak korespondencji.

Podsumowanie zadań i działań do wykonania przed kolejnym posiedzeniem RN:

Zarząd I ŻSM:

1. (dot. pkt. 10) Prosimy o przekazanie bieżącej informacji o statusie budowy strony internetowej.
2. (dot. pkt. 10) Prosimy o informacje dot. zgłoszenia usunięcia usterek nawierzchni w pozostałych garażach.
3. (dot. pkt. 10). Prosimy o pełną informację w zakresie wykonania zlecenia przez Zarząd opracowania regulacji wewnętrznych.
4. Prosimy o udostępnienie wiadomości mailowej przesłanej przez Panią Prezes Annę Grabowską do WSM ws. budowy altan śmietnikowych z dnia 18.03.2026 r.
5. Prosimy o przygotowanie i systematyczne prezentowanie postępów realizacji planu remontów na kolejnych posiedzeniach RN.

Rada Nadzorcza I ŻSM :

Prezydium Rady Nadzorczej w osobach: Łukasz Lech, Michał Klimkiewicz i Elżbieta Gierzyńska wyrażają zgodę na upublicznienie swoich oficjalnych adresów mailowych w celu usprawnienia wewnętrznej komunikacji z Zarządem I ŻSM.

Po wyczerpaniu wszystkich punktów obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Łukasz Lech, dziękując członkom Rady Nadzorczej i Pani Wiceprezes, o godzinie 21.45 zamknął posiedzenie.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej został ustalony na dzień 01.06.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
I ŻSM


Elżbieta Gierzyńska

Przewodniczący Nadzorczej I ŻSM


Łukasz Lech

[illegible]

