

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 11/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w dniu 18 grudnia 2025 roku

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Maciej Burniak,
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Roman Jaworski,
 - Członek Zarządu Główny Księgowy – Magdalena Alama.

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.
5. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od „Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.
8. Zatwierdzenie Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2026 r.
9. Zatwierdzenie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na 2026 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wynagrodzenia dla Członków Zarządu, na wniosek Przewodniczącej Rady Nadzorczej.
11. Sprawy różne.

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani otrzymali komplet dokumentów w sprawach objętych porządkiem obrad dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Grażyna Fall zapoznała zebranych z porządkiem obrad i poddała pod głosowanie porządek obrad.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

M. Żytniak i D. Struś zgłosili wniosek o przyjęcie protokołu nr 10/2025 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 10/2025 z dnia 20.11.2025 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 10/2025 z dnia 20.11.2025 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu.

Informację o pracy Zarządu w okresie od 20.11.2025 r. do 17.12.2025 r. przedstawił Prezes Zarządu Maciej Burniak. Informacja w aktach Rady.

W związku z brakiem pytań i uwag Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie przyjęcie informacji o pracy Zarządu.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że zmiana struktury organizacyjnej wynika z konieczności zapewnienia neutralnych płciowo nazw stanowisk pracy. Wprowadzenie zaktualizowanej neutralnej struktury organizacyjnej jest niezbędne dla zapewnienia legalności działań Spółdzielni jako pracodawcy oraz prawidłowego przebiegu przyszłych procesów rekrutacyjnych.

Pytań i uwag brak.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdził, że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania podjęła Uchwałę nr 14/2025 i zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.

Z-ca Prezesa ds. technicznych Roman Jaworski poinformował zebranych, że na 2026 r. planowana jest legalizacja i wymiana wodomierzy. Zarząd Spółdzielni przeprowadził analizę techniczną, ekonomiczną i organizacyjną dotyczącą tego zadania. Kontynuacja współpracy z firmą BRUNATA ZENNER Sp. z o.o. jest rozwiązaniem najbardziej korzystnym dla Spółdzielni, a zastosowanie procedury określonej Regulaminem udzielania zamówień na roboty dostawy i usługi budowlane byłoby niecelowe.

Firma Brunata Zenner obsługuje zasoby Spółdzielni od 1 października 2021 r., wykonując odczyty, legalizację i konserwację wodomierzy w sposób rzetelny i zgodny z przepisami. Obecny system zdalnego odczytu jest w pełni zintegrowany z technologią tej firm.

Ponadto firma Brunata Zenner oferuje niższą cenę wodomierza niż konkurencyjna firma Techem oraz zapewnia bardziej rozbudowany system monitorowania wodomierzy, obejmujący m.in. dane o przepływach, komunikacji radiowej i historię wymian wraz ze zdjęciami urządzeń.

Przeprowadzenie procedury przetargowej nie przyniosłoby Spółdzielni żadnych korzyści, natomiast mogłoby prowadzić do wzrostu kosztów, dezorganizacji istniejącego systemu i utraty kompatybilności technologicznej,

Z tych względów zachodzi potrzeba odstąpienia od stosowania uchwał w zakresie procedury zamówień dla tego konkretnego zadania oraz przedłużenia umowy z dotychczasowym i sprawdzonym wykonawcą.

Po dyskusji, Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania „Regulaminu udzielania zamówień na roboty dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania podjęła Uchwałę nr 15/2025 sprawie odstąpienia od stosowania „Regulaminu udzielania zamówień na roboty dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”, zwrócił się z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania *Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu* w celu zawarcia umowy na najem działki nr 112/36 (identyfikator 020101_1.0010.112/36, nazwa obrębu 020101_1.0010) znajdującej się przy ul. K. I. Gałczyńskiego o pow. 771,1 m² z Panią (...) Przychodnia Weterynaryjna Stacja Pieskowo.

Do dnia 15 lutego 2025 roku działka pozostawała w dzierżawie firmy Jeronimo Martins Polska S.A. W związku z decyzją głównego najemcy o zamknięciu z dniem 1 stycznia 2025 roku Dyskontu Biedronka, umowa dzierżawy nie została przedłużona, co skutkowało zwrotem terenu Spółdzielni.

W celu zapewnienia dalszego zagospodarowania działki oraz uzyskania przychodów z najmu, teren został dwukrotnie wystawiony do przetargu – w dniach 2 września 2025 r. oraz 24 września 2025 r. Postępowania te nie doprowadziły do wyboru najemcy.

W dniu 8 września 2025 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo Pana (...), działającego jako pełnomocnik Pani (...), zawierające ofertę najmu działki. W następstwie złożonej propozycji przeprowadzono rozmowy oraz negocjacje ustne, które pozwoliły na uzgodnienie warunków najmu.

Z uwagi na wygaśnięcie dotychczasowej umowy, brak rozstrzygnięć w przeprowadzonych postępowaniach przetargowych oraz pojawienie się realnego najemcy gotowego do objęcia działki, Zarząd Spółdzielni uznaje przedstawione warunki za zasadne i możliwe do przyjęcia w aktualnych warunkach rynkowych. Pozwolą one zapewnić ciągłość zagospodarowania terenu oraz uzyskać stabilny przychód z najmu.

Przewodnicząca zawnioskowała o zawarcie w uchwale okresu najmu – na czas określony – 5 lat oraz zmniejszenie kaucji z 3 miesięcy na 1 miesiąc wraz ze skróceniem okresu wypowiedzenia do 1 miesiąca.

Po dyskusji, Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od stosowania „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu, zgodnie z projektem otrzymanym przez Radę Nadzorczą.

Za oddano - 0 głosów

Przeciw - 7 głosów

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od stosowania „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu, zawierającej okresu najmu – czas określony – 5 lat oraz zmniejszenie kaucji z 3 miesięcy na 1 miesiąc wraz ze skróceniem okresu wypowiedzenia do 1 miesiąca.

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorczą w wyniku głosowania podjęła Uchwałę nr 16/2025 sprawie odstępstwa od stosowania „Regulaminu oddawania w dzierżawę terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu zawierającej okresu najmu – czas określony – 5 lat.

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie odstępstwa od stosowania „Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu”.

Zarząd zapoznał zebranych z wnioskiem w sprawie odstąpienia od stosowania Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”

w Bolesławcu dotyczącego lokalu użytkowego o pow. 65,70 m² położonego na parterze budynku przy ul. Łukasiewicza 11/43 w Bolesławcu.

Wniosek w aktach posiedzenia Rady Nadzorczej.

Zarząd poinformował zebranych o otrzymaniu, w dniu 17.12.2025 r., czyli po podaniu do wiadomości Rady Nadzorczej porządku obrad, pisma Pani (...) - podania o wynajem lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. Łukasiewicza 11/43 na gabinet kosmetyczny z propozycją stawki wyższą niż stawka określona we wniosku Zarządu w sprawie odstąpienia od stosowania Regulaminu.

M. Zborowska zaproponowała ponowną organizację przetargu na wynajem lokalu użytkowego przy ul. Łukasiewicza 11/43.

Po dyskusji Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania „Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Za oddano – 0 głosów

Przeciw oddano – 7 głosów.

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza nie podjęła uchwały w sprawie odstąpienia od stosowania „Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu i zobowiązała Zarząd do ponownego zorganizowania przetargu na najem lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. Łukasiewicza 11/43.

Ad. 8 Zatwierdzenie Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2025 r.

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że zebrani otrzymali projekt Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2026 r.

W projekcie Planu Pracy ujęte zostały podstawowe działania niezbędne do prawidłowej działalności Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie zatwierdzenie Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2026r.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan Pracy Rady Nadzorczej na 2026 rok o treści:

L.p.	T e m a t	Termin
1. 2. 3.	Zatwierdzenie planu gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok. Przyjęcie informacji z realizacji zadań gospodarczych za 2025 rok. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok.	I kwartał
1. 2. 3. 4. 5. 6.	Przyjęcie informacji o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2025 r. Omówienie protokołu z przeprowadzonego Badania sprawozdania finansowego za 2025 r. Zatwierdzenie materiałów na Walne Zgromadzenie. Przyjęcie informacji z realizacji zadań gospodarczych za I kwartał 2026 rok. Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia.	II kwartał

1. 2. 3. 4. 5.	Przyjęcie informacji o zakończonym sezonie grzewczym 2025/2026 oraz przygotowaniach do sezonu grzewczego 2026/2027. Przyjęcie informacji z realizacji zadań za I półrocze 2026 r. Zatwierdzenie podstawowych wskaźników planów gospodarczych na 2027 rok. Analiza stawek i innych opłat na 2027 rok.	III kwartał
1. 2.	Przyjęcie informacji z realizacji zadań gospodarczych za trzy kwartały 2026 r. Zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na rok 2027.	IV kwartał

Ad. 9 Zatwierdzenie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na 2026 r.

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że zebrani otrzymali projekt Planu Pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2026 r.

W projekcie Planu Pracy ujęte zostały podstawowe działania niezbędne do prawidłowej działalności Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili uwag.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie zatwierdzenie Planu Pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2026 r.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan Pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2026 rok o treści:

L.p.	TEMAT PRACY	Termin
1. 2. 3.	Opracowanie opinii do planów rzeczowo – finansowych na 2026 rok przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni. Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni informacji o wykonaniu zadań rzeczowo – finansowych za 2025 r. Wykonanie innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.	I kwartał
1. 2. 3. 4.	Sporządzenie opinii do przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni informacji ekonomicznej za I kwartał 2026 r. Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni informacji o zaległościach czynszowych na lokalach użytkowych i mieszkalnych za pierwszy kwartał 2026 roku. Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd informacji o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2025 r. Wykonanie innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.	II kwartał
1. 2. 3. 4.	Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni analizy ekonomicznej za I półrocze 2026 roku. Sporządzenie opinii do zrealizowanego sezonu grzewczego 2025/2026. Sporządzenie opinii do przedłożonych przez Zarząd stawek opłat Wykonywanie innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.	III kwartał

1.	Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni analizy ekonomicznej z wykonania zadań rzeczowo - finansowych za III kwartały 2026.	IV kwartał
2.	Sporządzenie opinii do przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni informacji o zaległościach czynszowych na lokalach użytkowych i mieszkalnych za III kwartały 2026 roku.	
3.	Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2027 rok.	
4.	Wykonywanie innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.	

Ad. 10 Rozpatrzenie wniosku Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że złożyła wniosek o podwyższenie z dniem 01.01.2026 r. wynagrodzenia zasadniczego o 10 % dla Prezesa Zarządu Macieja Burniaka i Z-cy Prezesa ds. technicznych Romana Jaworskiego.

Wnioskowana zmiana podyktowana jest uwzględnieniem inflacji oraz faktem braku regulacji wynagrodzeń członkom zarządu, które zatwierdza Rada Nadzorcza SM Bolesławianka. Wnioskowane podwyższenie wynagrodzenia nie będzie miała wpływu na fundusz płac w 2026 roku.

Po dyskusji, K. Łomotowski zawnioskował o podwyższenie wynagrodzeń:

- wynagrodzenia zasadniczego dla Prezesa Zarządu – Macieja Burniaka o kwotę (...) zł (do wysokości (...)),

- wynagrodzenia zasadniczego dla Z-cy Prezesa ds. technicznych – Romana Jaworskiego o kwotę (...) zł (do wysokości (...)),

- dodatku funkcyjnego dla Z-cy Prezesa ds. technicznych – Romana Jaworskiego o kwotę (...) zł (do wysokości (...) zł),

- wynagrodzenia za pełnienie obowiązków dla Członka Zarządu dla Magdaleny Alama o kwotę (...) zł (do wysokości (...) zł).

Przewodnicząca poddała pod głosowanie podwyższenie wynagrodzenia zasadniczego Prezesa Zarządu – Macieja Burniaka o 10 %, czyli o (...) zł

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca poddała pod głosowanie podwyższenie wynagrodzenia zasadniczego Z-cy Prezesa ds. technicznych – Romana Jaworskiego o 10%.

Za oddano – 0 głosów

Przeciw – 7 głosów

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie podwyższenie wynagrodzenia zasadniczego Z-cy Prezesa ds. technicznych – Romana Jaworskiego o kwotę (...) zł (do wysokości (...) zł).

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Kolejno, Przewodnicząca poddała pod głosowanie podwyższenie dodatku funkcyjnego Z-cy Prezesa ds. technicznych – Romana Jaworskiego o (...) zł (do wysokości (...) zł)

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca poddała pod głosowanie podwyższenie wynagrodzenia za pełnienie obowiązków Członka Zarządu Magdaleny Alama o (...) zł (do wysokości (...) zł).

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 17/2025 w sprawie wynagrodzenia dla Członków Zarządu.

Ad. 6 Sprawy różne.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” otrzymał pismo od lokatorki Pani (...), skierowane do wiadomości Rady

Nadzorczej, dotyczące wykonywanych robót przy boksie śmietnikowym przy ul. Gałczyńskiego 38ab. Prezes Zarządu powiedział, że lokatorce zostało już przekazane pismo wyjaśniające. Prezes zapoznał zebranych z treścią odpowiedzi, zawierającą cel i zasadność realizacji inwestycji, podstawy prawne działania Zarządu, tryb podjęcia decyzji, sposób finansowania, stan formalno-prawny, odniesienie do zarzutów oraz zastrzeżenia prawne.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad, Przewodnicząca Rady Nadzorczej zakończyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Minarska

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.01.2026 r.

