

**WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 2/2026**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”**  
**w dniu 26 lutego 2026 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
  - Główny Księgowy – Magdalena Alama

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Zatwierdzenie Protokołu Komisji Rewizyjnej
5. Przyjęcie analizy ekonomicznej z wykonania zadań za 2025 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłaty wodomierzowej.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w trzecim i kolejnym terminie uzupełniającym.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
10. 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 zapoznała zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwróciła się do zebranych o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Brak uwag.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

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

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

M. Zborowska stwierdziła, że zebrani zapoznali się z treścią protokołu i zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 1/2026 z dnia 29.01.2026 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 1/2026 z dnia 29.01.2026 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 30.01.2026 do 25.02.2026 r. przedstawił Prezes Zarządu Maciej Burniak.

Informacja w aktach Rady.

Pytań i uwag brak.

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 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w trakcie posiedzenia zapoznała się i dokonała analizy n/w dokumentów:

1. Analiza ekonomiczna z wykonania zadań za 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

2. Analiza listy dłużników powyżej 10.000 zł na dzień 31.12.2025 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Kazimierz Łomotowski zapoznał zebranych z protokołem Komisji Rewizyjnej (Protokół w aktach Rady).

Brak pytań i uwag.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 5 Przyjęcie analizy ekonomicznej z wykonania zadań za 2025 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że Komisja Rewizyjna szczegółowo rozpatrzyła Analizę ekonomiczną z wykonania zadań za 2025 r., co zostało przedstawione w Protokole.

Po dyskusji Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie przyjęcie analizy ekonomicznej z wykonania zadań za 2025 r.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie przyjęli analizę ekonomiczną z wykonania zadań za 2025 r.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia opłaty wodomierzowej.

Przewodnicząca Rady stwierdziła, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów w omawianej sprawie.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że obowiązująca od 01.01.2022 opłata wodomierzowa w wysokości 1,80 zł/1wodomierz/m-c ustalona została na podstawie ceny wodomierza z 2022 roku w wysokości 106,92 zł brutto. W wyniku przeprowadzonego przetargu uzyskano cenę za 1 wodomierz w wysokości 155,00 zł netto tj. 167,40 zł brutto, co w przeliczeniu na opłatę miesięczną wnoszoną przez 5 lat stanowi kwotę 2,79 zł / 1 wodomierz /m-c.

Zarząd wnioskuję o ustalenie miesięcznej opłaty wodomierzowej w wysokości 2,80 zł za 1 wodomierz.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie wysokości opłaty wodomierzowej

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 1/2026 i zatwierdziła wysokości opłaty wodomierzowej zgodnie z wnioskiem Zarządu

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w trzecim i kolejnym terminie uzupełniającym.

Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” jako zarządca nieruchomości spółdzielczych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawem budowlanym zobowiązana jest do kontroli okresowej instalacji gazowej.

Od 2022 roku okresowa kontrole instalacji gazowej jest wykonywana przez wykonawcę zewnętrznego.

Okresowa kontrola instalacji gazowej będzie wykonywana w terminach:

- podstawowym – wynikającym z harmonogramu,
- uzupełniającym – w lokalach, w których w terminie podstawowym nie zastano lokatorów,

- uzupełniającym płatnym – wyznaczonym na piśmie lokatorom, których nie zastano w lokalach w terminie podstawowym i uzupełniającym.

W związku z powyższym zachodzi konieczność ustalenia opłaty dla lokatora za wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w trzecim i kolejnym terminie uzupełniającym.

Po dyskusji Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w trzecim i kolejnym terminie uzupełniającym.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie podjęli uchwałę nr 2/2026 w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowej w trzecim i kolejnym terminie uzupełniającym, zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że w związku z koniecznością dostosowania obowiązujących regulacji wewnętrznych do aktualnego stanu prawnego oraz potrzeb organizacyjnych Spółdzielni, Zarząd wnosi o uchylenie Regulaminu Funduszu na Remonty Zasobów przyjętego Uchwałą nr 14/2021 Rady Nadzorczej z dnia 22.07.2021 r. oraz o przyjęcie nowego Regulaminu Funduszu na Remonty Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Projekt regulaminu z 2026 r. aktualizuje podstawy prawne do obowiązujących tekstów jednolitych ustaw: Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2024 r. Ma to znaczenie nie tylko redakcyjne. W praktyce nadzorczej i kontrolnej aktualność podstaw prawnych jest elementem oceny prawidłowości działania organów Spółdzielni.

Dotychczasowy regulamin z 2021 r. przewidywał fundusz na termomodernizację w sposób ograniczony konstrukcyjnie. Projekt wprowadza:

- Odrębne zdefiniowanie funduszu na termomodernizację,
- Odrębne zasady ustalania świadczeń,
- Powiązanie z audytami remontowymi,
- Możliwość finansowania modernizacji CO, CWU, OZE, wentylacji, wzmocnień konstrukcyjnych budynków wielkopłytowych.

Projekt Regulamin Funduszu remontowego to jest zmiana systemowa – odpowiadająca aktualnym wymogom efektywności energetycznej i programom wsparcia (środki krajowe, UE)

Nowy projekt wprowadza rozszerzenie i doprecyzowanie katalogu źródeł finansowania:

- Dopuszcza kredyty i pożyczki bankowe,
- Rozszerza katalog dofinansowań (środki krajowe, budżet państwa)
- Porządkuje zapisy dotyczące dochodów ze sprzedaży materiałów z demontażu,
- Doprecyzowuje przeznaczenie środków (budowa, przebudowa, modernizacja infrastruktury technicznej i małej architektury).

Projekt zwiększa elastyczność finansową Spółdzielni przy realizacji dużych zadań remontowych.

Nowa wersja regulaminu precyzyjnie odwołuje się do aktualnego brzmienia art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasad rozliczenia funduszu w przypadku przejścia nieruchomości na reżim ustawy o własności lokali. Projekt ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni oraz prawidłowości rozliczeń z właścicielami lokali.

Projekt uporządkowuje strukturę regulaminu:

- Systematyzuje definicje,
- Porządkuje katalog funduszy,
- Jednoznacznie wskazuje właściwość organów,
- Eliminuje niespójności redakcyjne,
- Wprowadza spójne nazewnictwo funduszy.

W efekcie powstał dokument bardziej przejrzysty, zgodny ze standardem aktów wewnętrznych stosowanych w Spółdzielni.

Po dyskusji Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku oddanych głosów Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 3/2026 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Ad. 9 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”

Prezes Zarządu Maciej Burniak poinformował zebranych, że Zarząd Spółdzielni wnosi o uchylenie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” zlokalizowanych w budynkach na terenie Bolesławcu i Nowej Wsi obowiązującego od 2018 roku oraz o przyjęcie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” zgodnie z treścią przekazanego Radzie Nadzorczej projektu.

Projekt Regulaminu stanowi uporządkowaną i dostosowaną do aktualnych warunków organizacyjnych oraz prawnych wersję dotychczas obowiązującego dokumentu.

Ujednolicono strukturę dokumentu poprzez wprowadzenie podziału na rozdziały, co zwiększa przejrzystość i zgodność ze standardami aktów wewnętrznych Spółdzielni.

Zaktualizowano podstawy prawne, wskazując aktualne brzmienie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz pełne oznaczenia aktów prawnych.

W dotychczas obowiązującym Regulaminie znajdują się zapisy odnoszące się do nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Nowej Wsi, w projekcie nowego Regulaminu zapisy te zostały wykreślone. Podstawą tej zmiany jest fakt, iż nieruchomość zabudowana położona w Nowej Wsi nie stanowi własności Spółdzielni mieszkaniowej „Bolesławianka”. Regulamin jako akt prawa wewnętrznego Spółdzielni powinien regulować wyłącznie zasady dotyczące nieruchomości: stanowiących własność Spółdzielni, pozostających w jej zarządzie lub objętych jej odpowiedzialnością organizacyjną i finansową. Wykreślenie zapisów dotyczących Nowej Wsi ma zatem charakter porządkujący i dostosowujący Regulamin do rzeczywistego stanu prawnego.

W dotychczasowym brzmieniu Regulaminu wysokość opłaty wodomierzowej ustalana była odrębną uchwałą Rady Nadzorczej. W projekcie nowego Regulaminu wskazano, że wysokość opłaty wodomierzowej ustalana jest uchwałą Zarządu Spółdzielni. Zmiana ta ma charakter kompetencyjny i organizacyjny. Opłata wodomierzowa jest opłatą techniczno – eksploatacyjną, przeznaczoną na zapewnienie legalizacji wodomierzy, ich wymianę oraz obsługę techniczną systemu pomiarowego. Ma charakter kosztowy i eksploatacyjny, a nie normatywny. Jej wysokość wynika z bieżących kosztów rynkowych. Powierzenie ustalania jej wysokości Zarządowi umożliwia szybsze reagowanie na zmiany kosztów rynkowych, zapewnia elastyczność zarządczą, nie zmienia zasad rozliczania użytkowników ani podstawy prawnej naliczania opłaty. Rada Nadzorcza zachowuje nadzór nad działalnością Zarządu, w tym nad prawidłowością ustalania opłat eksploatacyjnych. Zmiana ta nie wpływa na konstrukcję finansową rozliczeń wody i ścieków.

Po dyskusji Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

W wyniku oddanych głosów Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 4/2026 w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Ad. 10 Sprawy różne.  
Brak

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

Protokołowała:  
Urszula Minarska

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30.03.2026 r.

