

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 7/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w dniu 9 lipca 2026 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 6 osób.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Maciej Burniak,
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Roman Jaworski,
 - Członek Zarządu Główny Księgowy – Magdalena Alama.

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uchylecia uchwały nr 6/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z dnia 24.06.2025 r. w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków finansowych umieszczania banerów, tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka”.
6. 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 – 6 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.

A. Pańków zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu nr 6/2026 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 6/2026 z dnia 18.06.2026 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 6/2026 z dnia 18.06.2026 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu.

Informację o pracy Zarządu w okresie od 19.06.2026 r. do 08.07.2026 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 – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

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

Ad. 4 Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr 6/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z dnia 24.06.2025 r. w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Prezes Zarządu przypomniał zebrany, że zgodnie z § 26 Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu, opłata za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym na wykonywanie zawodu lub świadczenie usług jest ustalana na podstawie podejmowanej przez Radę Nadzorczą uchwały.

Zarząd dokonał analizy treści powyższego przepisu oraz obowiązujących przepisów prawa i uznał, że zapis ten nie może stanowić podstawy do ustalenia jednej jednakowej stawki dopłaty obowiązującej wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych prowadzących działalność zawodową lub świadczących usługi.

Charakter prowadzonej działalności może być bowiem bardzo zróżnicowany. W praktyce wykonywanie pracy w lokalu mieszkalnym może polegać wyłącznie na pracy biurowej przy komputerze, jak również na prowadzeniu działalności usługowej wiążącej się z regularnym przyjmowaniem klientów, zwiększonym ruchem osób, większym zużyciem części wspólnych budynku, częstszym korzystaniem z infrastruktury nieruchomości czy powstawaniem dodatkowych kosztów eksploatacyjnych.

Nie jest zatem zasadne przyjęcie jednolitej wysokości dopłaty dla wszystkich użytkowników lokali, niezależnie od rodzaju prowadzonej działalności, jej skali oraz rzeczywistego wpływu na koszty utrzymania nieruchomości.

Każda sprawa dotycząca ustalenie dopłaty za wykorzystywanie powierzchni lokalu mieszkalnego do wykonywania zawodu lub świadczenia usług powinna być rozpatrywana indywidualnie. Powinna ona uwzględniać w szczególności: charakter prowadzonej działalności, zakres wykorzystania lokalu, wpływ prowadzonej działalności na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ewentualne zwiększenie korzystania z części wspólnych budynku. Dopiero po dokonaniu takiej analizy możliwe jest przygotowanie kalkulacji wysokości dopłaty i przedstawienie Radzie Nadzorczej projektu uchwały dotyczącej konkretnego lokalu.

Rozwiązania takie pozostaje zgodne z postanowieniami § 26 obowiązującego Regulaminu, jak również z zasadami ustalania opłat eksploatacyjnych wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którymi wysokość opłat powinna pozostawać w związku z kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię.

W ocenie Zarządu obowiązująca Uchwała Nr 6/2025, poprzez wprowadzenie jednolitej dopłaty o charakterze powszechnym, nie uwzględnia indywidualnych okoliczności poszczególnych przypadków oraz nie pozwala na właściwe powiązanie wysokości opłat z rzeczywistym wpływem prowadzonej działalności na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd wnosi o uchylenie Uchwały Nr 6/2025 Rady Nadzorczej i jednocześnie deklaruje, iż w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających naliczenie dopłaty wynikającej z wykorzystywania lokalu mieszkalnego do wykonywania zawodu lub świadczenia usług, każdorazowo przedłoży Radzie Nadzorczej odrębny wniosek zawierający szczegółową analizę, kalkulację kosztów oraz projekt indywidualnej uchwały dotyczącej konkretnego lokalu i konkretnego użytkownika.

W związku z brakiem pytań i uwag, Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie podjęcie Uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr 6/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z dnia 24.06.2025 r.

Za oddano 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 11/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w sprawie uchylenia uchwały nr 6/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z dnia 24.06.2025 r. w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków finansowych umieszczania banerów, tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka”.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że propozycja zmiany „Zasad i warunków finansowych umieszczania banerów i tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka” wynika z potrzeby zwiększenia konkurencyjności oferty Spółdzielni na rynku reklamy zewnętrznej oraz stworzenia warunków umożliwiających pozyskiwanie reklamodawców zainteresowanych wynajmem dużych powierzchni reklamowych. W wielu przypadkach zastosowanie odpowiedniej bonifikaty może stanowić czynnik decydujący o wyborze oferty Spółdzielni.

Obowiązujące zasady przewidują jednakową stawkę opłaty za każdy metr kwadratowy powierzchni reklamowej, niezależnie od wielkości powierzchni reklamowych, jednak przy reklamach o znacznych rozmiarach łączna wysokość opłaty staje się wysoka i mało konkurencyjna w stosunku do ofert dostępnych na lokalnym rynku. W praktyce powszechnie stosowane są systemy rabatowe lub bonifikaty uzależnione od wielkości zamówienia. Proponowana zmiana nie zmienia podstawowej stawki opłaty wynoszącej 2% minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdy 1 m² reklamy miesięcznie, lecz wprowadza możliwość zastosowania bonifikaty procentowej od wyliczonej należności w przypadku większych powierzchni reklamowych.

Ponadto, w związku z Uchwałą nr 11/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia zmian do Statutu zmieniono nazwę Spółdzielni na „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”. W związku z tym zachodzi konieczność dostosowania treści uchwały i wszystkich załączników do obowiązującego Statutu poprzez ujednolicenie nazwy Spółdzielni.

Następnie głos zabrała Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej M. Zborowska i zawnioskowała o wprowadzenie następujących zmian w projekcie uchwały:

- 1) w § 3 ust. 9 sformułowanie „z obowiązującymi przepisami ustawy – Prawo budowlane” należy zastąpić zapisem „z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności ustawą – Prawo budowlane”,
- 2) w § ust. 13 sformułowanie „W przypadku niewywiązania się z obowiązku Spółdzielnia wykona demontaż reklamy na koszt reklamodawcy” należy zastąpić zapisem „W przypadku niewywiązania się z obowiązku Spółdzielnia wykona wyżej wymienione czynności na koszt reklamodawcy”.
- 3) w § 4 ust. 2 sformułowanie „Opłata uiszczana będzie w terminie określonym Umową po otrzymaniu przez reklamodawcę faktury od Spółdzielni” należy zastąpić zapisem „Opłata uiszczana będzie na warunkach określonych w Umowie”.

Proponowane zmiany miały na celu doprecyzowanie treści projektu uchwały oraz lepsze zabezpieczenie interesów Spółdzielni.

Po dyskusji Przewodnicząca poddała pod głosowanie podjęcie uchwały w sprawie zasad i warunków finansowych umieszczania banerów, tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka” ze zmianami wnioskowanymi przez M. Zborowską.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

W związku z przegłosowaniem podjęcia uchwały w sprawie zasad i warunków finansowych umieszczania banerów, tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka” z wnioskowanymi poprawkami, odstąpiono od głosowania za przyjęciem uchwały w brzmieniu, zgodnym z przedstawionym projektem.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 12/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w sprawie zasad i warunków finansowych umieszczania banerów, tablic wolnostojących, szyldów i innych form reklamy na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bolesławianka” z wnioskowanymi zmianami.

Ad. 6 Sprawy różne.

Rada Nadzorcza powróciła do pisma Pana (...) z dnia 8 czerwca 2026 r.

Zebrani potwierdzili, że zapoznali się z pismem Pana (...) i szczegółowo przeanalizowali zawarte w nim zarzuty w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych oraz dokumentacji będącej w posiadaniu Spółdzielni. Przewodnicząca Rady Nadzorczej potwierdziła, że Rada działa w granicach kompetencji ustawowych i statutowych, dokumenty Spółdzielni są publikowane na stronie internetowej, projekty uchwał są opiniowane przez radcę prawnego, a członkowie Rady Pełnią regularne dyżury w każdy poniedziałek od godziny 14.00. W związku z tym Rada przyjmuje stanowisko, że zarzuty nie znajdują uzasadnienia, co zostanie zawarte w pisemnej odpowiedzi do autora.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie zatwierdzenie stanowiska o braku uzasadnienia zarzutów oraz projekt odpowiedzi.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła stanowisko dotyczące skargi na działanie Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2026 r. oraz zatwierdziła treść odpowiedzi.

Prezes Zarządu przedstawił zebrany pismo od Pana (...) z dnia 09.07.2026 r. dotyczące propozycji / projektów zmian w prawie wewnętrznym Spółdzielni do analizy przez radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rada Nadzorcza potwierdza otrzymanie pisma, przeprowadzi jego analizę i odniesie się do treści na najbliższym posiedzeniu Rady.

Następnie Prezes Zarządu przedstawił Radzie Nadzorczej wniosek Pana (...) dotyczący założenia monitoringu przed posesją przy ul. Jana Pawła II 2B.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że nie ma możliwości realizacji wniosku dotyczącego montażu monitoringu w trybie wskazanym w piśmie, co wynika z obowiązujących przepisów prawa regulacji dotyczących ochrony danych osobowych, wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni oraz ograniczeń wynikających z kompetencji Zarządu.

Odpowiedź na pismo w aktach posiedzenia Rady Nadzorczej.

Prezes Zarządu zapoznał zebranych z problemami wynikającymi z nocowaniem przez osobę znajdującą się w kryzysie bezdomności w zamykanej wiacie śmietnikowej, które zostały zgłoszone przez Pana (...), działającego w imieniu Pani (...).

Prezes Zarządu przypomniał zebrany, że na przełomie 2024 i 2025 roku zostały wykonane modernizacje wiat śmietnikowych poprzez montaż nowych, bardziej wytrzymałych drzwi wyposażonych w nowe wkładki umożliwiające zamykanie obiektów na klucz. Celem tych prac było ograniczenie dostępu osób nieuprawnionych oraz poprawa bezpieczeństwa i utrzymania właściwego stanu i porządku.

Z obserwacji pracowników Spółdzielni oraz informacji przekazywanych przez mieszkańców wynika, że część mieszkańców – kierując się względami humanitarnymi – pozostawia

w pobliżu wiaty żywność, odzież, koce oraz inne przedmioty lub umożliwia osobom bezdomnym wejście do obiektu.

Mieszkańcy i Spółdzielnia wielokrotnie zgłaszali opisane sytuacje Straży Miejskiej. Strażnicy podejmowali interwencje, jednak osoby w kryzysie każdorazowo odmawiały przyjęcia oferowanej pomocy.

Po otrzymaniu zgłoszenia wiaty śmietnikowa była codziennie kontrolowana przez pracowników spółdzielni i funkcjonariuszy Straży Miejskiej. W przypadku stwierdzenia obecności osób nieuprawnionych lub innych nieprawidłowości podjęte będą niezwłocznie działania należące do kompetencji poszczególnych służb.

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

Protokołowała:
Urszula Minarska

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17 września 2026 r.