

**Protokół
z posiedzenia Rady Nadzorczej
w dniu 23 marca 2026 r.**

Na posiedzenie Rady Nadzorczej (RN) stawili się wszyscy jej członkowie (7 os.).
Załącznik 1 - lista obecności.

Posiedzeniu przewodniczył pan Mirosław Czerwiński.

Na wstępie przyjęto protokół z Posiedzenia RN w dniu 26.01.2026 r. siedmioma głosami "za" (jednomyślnie).

Na początku obrad Przewodniczący RN, pan Mirosław Czerwiński, przedstawił projekt porządku obrad zaproponowany przez Zarząd. Został on przyjęty jednomyślnie, siedmioma głosami "za".

Prezes Zarządu Spółdzielni p. Andrzej Barski przedstawił informację ogólną na temat rachunku zysków i strat za 2025 rok oraz planowanych kosztów na rok 2026. Dokładniej omówiła powyższe tematy pani Magdalena Topp, Główna Księgowa Spółdzielni. Odpowiedziała również na pytania członków RN dotyczące pozycji, które wzbudzały ich wątpliwości. W wyniku ww. wymiany informacji wprowadzono korektę do planowanych kosztów na rok 2026 dot. uwzględnienia w nich obniżenia wysokości diet dla członków Rady Nadzorczej od czerwca 2026 r., które pozwoli na utrzymanie stawki eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie.

Omówiono również fakt, że obecne raportowanie kosztów maskuje fakt, iż w przypadku części nieruchomości obecne stawki opłat na fundusz remontowy są zbyt niskie.

Zgodnie z porządkiem obrad zapoznano się z informacją o stanie zadłużenia członków wobec Spółdzielni oraz realizacji zadań windykacyjnych przygotowaną przez panią Elżbietę Galbarczyk.

Po analizie tych informacji Rada Nadzorcza stwierdziła konieczność przedstawienia członkom Spółdzielni zagrożeń związanych z szybkim wzrostem zadłużenia członków w sytuacji wzrostu kosztów i nieterminowego opłacania czynszu. Uznano za celowe zaapelowanie do członków Spółdzielni w czasie Walnego Zgromadzenia o dyscyplinę w regulowaniu płatności

Następnie przystąpiono do zapoznania się z planem rzeczowo-finansowym remontów na 2026 rok. Planowane remonty na poszczególnych nieruchomościach omówił szczegółowo Wiceprezes Zarządu pan Wiesław Guzewicz odpowiadając jednocześnie na pytania członków RN dotyczące tego tematu.

Pan Arkadiusz Sieroń zapytał pana Guzewicza, czy w związku z koniecznością poniesienia wydatków na remonty i modernizacji planowane są zmiany stawek na Fundusz Remontowy (FR), a jeśli tak to w jakim zakresie.

Wiceprezes Guzewicz odpowiedział, że wskazane byłoby podniesienie stawek na FR w przypadku części nieruchomości, ale ich wzrost pociągnie za sobą wzrost zadłużenia, gdyż

dla części mieszkańców obecne stawki są już bardzo dużym obciążeniem i mogą oni nie podołać terminowym opłatom w razie ich zwiększenia.

Przy okazji Wiceprezes Guzewicz zwrócił uwagę na zmniejszenie się liczby konserwatorów w Spółdzielni: z 5 konserwatorów w roku 2025 zostało już tylko 3, jeden odszedł w 2025 roku a drugi w bieżącym roku. Zatrudnienie nowych konserwatorów nie jest łatwe, bo to stanowiska wymagające wielu umiejętności a jednocześnie nisko wynagradzane.

Po wyczerpaniu tego tematu zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy remontów na rok 2026 - siedmioma głosami "za".

Załącznik 2 - Uchwała nr 27/2026.

W związku z wprowadzeniem uzgodnionych poprawek do planu finansowego uchwalono także Plan Finansowy Spółdzielni na rok 2026 - siedmioma głosami "za".

Załącznik 3 - Uchwała nr 28/2026.

Następnie Prezes Barski przedstawił projekt nowego "Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu", w którym uwzględniono niektóre poprawki zaproponowane przez członków RN podczas posiedzenia w dniu 26.01.2026 r. Przeprowadzono głosowanie w sprawie przyjęcia nowego "Regulaminu".

"Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu" przedstawiony przez Zarząd został przyjęty sześcioma głosami "za" przy jednym wstrzymującym się (p. Eugenii Kiesiak).

Załącznik 4 - Uchwała nr 29/2026.

W kolejnym punkcie porządku obrad przedyskutowano zasadność przyznania członkom Zarządu premii za IV kwartał 2025 r. oraz jej ewentualną wysokość. Uzgodniono jednomyślnie (siedem głosów "za") przyznanie obu członkom Zarządu premii w wysokości 20% wynagrodzenia.

Załącznik 5 - Uchwała nr 30/2026.

W związku z brakiem bieżącej korespondencji do Rady Nadzorczej przystąpiono do omówienia wolnych wniosków i spraw organizacyjnych.

Panie E. Kiesiak i Anna Biniek zapytały Wiceprezesa Guzewicza o instalowanie blokad dla pojazdów na nowo wyremontowanych podjazdach przy ul. Jabłecznej 8-20. Pan Guzewicz odpowiedział, że wielu mieszkańców zgłasza niezadowolenie z powodu postawienia blokady przy Jabłecznej 12. Jednak członkowie RN zwrócili uwagę, że niezadowolenie zgłaszają tylko Ci mieszkańcy, którzy parkowali tam samochody a parkowanie pojazdów szybko uszkodzi wyremontowane podjazdy a poza tym było uciążliwe dla większości mieszkańców.

Pani E. Kiesiak zwróciła również uwagę na długotrwałą (7-dniową) awarię windy w budynku przy Jabłecznej 12, podczas której zabrakło informacji dla mieszkańców o czasie trwania awarii oraz sposobie korzystania z możliwości przedostania się na ostatnią kondygnację budynku poprzez klatkę (i windę) przy ul. Jabłecznej 14. Prezes Guzewicz usprawiedliwił to zbiegiem okoliczności (nieobecnością kierownika grupy konserwatorów dźwigów). Jednak to, zdaniem RN, świadczy o brakach usługi serwisowej.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad ustalono termin kolejnego posiedzenia na dzień 11.05.2026 r. na godz. 15.00 i posiedzenia Prezydium RN na dzień 27.04.2026 r. i zakończono posiedzenie RN.

Protokół sporządziła Eugenia Kesiak - Sekretarz RN w dniu 28.03.2026 r.

Protokół podpisali:

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Obrad - Przewodniczący RN - Mirosław Czerwiński

MIROSŁAW CZERWIŃSKI

Protokolant - Sekretarz RN - Eugenia Kesiak

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

SM "BUDOWLANI"

EUGENIA KESIAK

Załączniki:

1. Lista obecności na posiedzeniu RN w dniu 23.03.2026 r.
2. Uchwała nr 27/2026.
3. Uchwała nr 28/2026.
4. Uchwała nr 29/2026.
5. Uchwała nr 30/2026.