

**Protokół Nr 20 / 2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie
z dnia 25.11.2025 r.**

W posiedzeniu udział wzięli :

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. Jerzy Duryś | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Monika Lewandowska | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. Zofia Stachera | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 4. Małgorzata Kijak | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Elżbieta Kowalczyk | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Bogdan Musiański | – Przewodniczący Komisji GZM |
| 7. Wiesław Ryś | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Wojciech Beśka | – Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Renata Bernaś | – Prezes Zarządu |
| 10. Adrianna Kijak | – Główna Księgowa |
| 11. Katarzyna Ptak | – Protokółant |

Porządek posiedzenia :

1. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia oraz proponowanego porządku obrad.
2. Analiza dokonania niezbędnych przeglądów w budynkach.
3. Ocena pracy sieci c.o, c.w i z.w.
4. Ocena wykonanych remontów i konserwacji.
5. Propozycje do planu remontów i konserwacji na 2026 r.
6. Informacje Zarządu o dostawcach usług.
7. Przedstawienie projektu i przyjęcie planu gospodarczo – finansowego na 2026 r – podjęcie uchwały.
8. Analiza finansowa Spółdzielni za III kwartał 2025 r.
9. Rozmowy dotyczące podniesienia stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego – podjęcie uchwały.
10. Analiza zaległości czynszowych.
11. Sprawy różne i wniesione.

Ad.1 Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej
Powitał wszystkich obecnych na dzisiejszym posiedzeniu.
Kontynuując posiedzenie Przewodniczący Rady Nadzorczej przystąpił do
przegłosowania :

- protokołu z poprzedniego posiedzenia, który jednogłośnie przyjęto
- porządku obrad, który jednogłośnie przyjęto

Ad.2 Pani Prezes poinformowała Radę Nadzorczą o obowiązkowych przeglądach z których wynika:

- przegląd kominiarski – odbył się w dniach 20 – 22 października 2025 r.
- przegląd gazowy – odbył się w dniach 31 października do 05 listopada 2025 r.
- przegląd techniczny budynków – odbędzie się w listopadzie
- przegląd sanitarny – odbędzie się w listopadzie

Ad.3 Praca sieci c.o, c.w, z.w jest prawidłowa. Zgłoszenia usterek przez lokatorów usuwane są na bieżąco. Na węzłach założone zostały pogodówki, które działają prawidłowo.
Rada Nadzorcza nie wnosi uwag.

Ad.4 Pani Prezes przedstawiała wykonane remonty i konserwacje
w 2025 r.

Nieruchomość I

- wymiana pionów: kuchenny i łazienkowy na ul. Osiedlowej 2 kl V;
- wymiana pionu łazienkowego na ul. Osiedlowej 2 kl. II;
- pomalowanie elewacji przy wejściach do klatek na ul. Osiedlowej 4;
- częściowa wymiana rur od centralnego ogrzewania na ul. Osiedlowej 2;
- wykonane odpowietrzenia na ul. Osiedlowej 2 kl. II i III oraz na ul. Osiedlowej 6 kl. 4;
- na ul. Osiedlowej 6 kl. I i II uzupełniono ubytki schodów na klatce schodowej;
- na ul. Osiedlowej 6 remont instalacji odgromowej;

Nieruchomość II

- na węzłach zakładane są pogodówki;

Nieruchomość III

- na węzłach zakładane są pogodówki;
- wykonywany jest remont instalacji odgromowej;

Nieruchomość IV

- utwardzenie kostką wokół wiaty śmietnikowej;
- ul. Sienkiewicza 19 kl. II wymieniony został środkowy pion wodno - kanalizacyjny;
- ul. Sienkiewicza 19 pomalowane 2 suszarnie;
- przeprowadzony został remont odgromów na ul. Sienkiewicza 19,21 oraz Dąbrowskiego 8
- na ul. Sienkiewicza 21 kl. I i II wymienione zostały domofony;

Nieruchomość V

- bieżące prace wykonywane są własną ekipą;

Rada Nadzorcza przyjmuje powyższą informację bez uwag. Założone w planach 2025 r. remonty i konserwacje zostały częściowo wykonane.

Remont balkonów na ul. Osiedlowej 6 oraz ul. Osiedlowej 2 segm A i B zostanie przeprowadzony w 2026 r.

Ad.5 Pani Prezes przedstawiała propozycje Zarządu do planu remontów i konserwacji na 2026 r. Jest to wstępny plan rzeczowy do którego Rada Nadzorcza może wnosić uzasadnione potrzeby. Komisja GZM nie wniosła uwag.

-
-
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

Plany stanowią załącznik Nr 6 do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni.

Ad.6 Informacje dotyczące dostawców usług świadczonych dla Spółdzielni omówiła Pani Prezes Zarządu [REDACTED].

Spółdzielnia współpracuje z następującymi firmami:

- MZK (dostawca wody i odprowadzania ścieków);
- Firma ciepłownicza obsługująca kotłownię (dostawca ciepła i c.w.);
- Eko – Region (wywóz śmieci);
- p. [REDACTED] – elektryk;

Ad.7 Główna Księgowa zapoznała Radę Nadzorczą z danymi wyjściowymi do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2026 r.

—	[REDACTED]
—	[REDACTED]
—	[REDACTED]
—	[REDACTED]

Biorąc pod uwagę podwyżki związane m.in. z :

- wzrostem płacy minimalnej od 1.01.2026 r.
- wzrostem kosztów usług obcych
- wzrostem kosztów materiałów bezpośrednich
- wzrostem stawek ubezpieczenia

Rada Nadzorcza przyjmuje informację i podejmuje uchwałę następującej treści:

Uchwała nr 27 / 2025

w sprawie: zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie działając w oparciu o § 82 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje :

§ 1

Plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie na rok 2026

- plan zatrudnienia i środków na wynagrodzenia
- plan kosztów administracji ogólnej
- plan kosztów i dochodów GZM
- plan kosztów i dochodów lokali użytkowych
- plan kosztów działalności konserwatorów
- plan remontów i konserwacji

§ 2

Zatwierdzone plany wymienione w § 1 stanowią załączniki do niniejszej uchwały.
(Załączniki w aktach księgowości).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 r.
Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 16 / 2024 z dnia 16.12.2024 r.

§ 4

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

Ad.8 Główna Księgowa Pani przedstawiła analizę sytuacji finansowej
za III kwartał 2025 r., którą wcześniej pozytywnie oceniła Komisja Rewizyjna.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ad.9

Do skrzynek pocztowych zostaną rozniesione zawiadomienia z informacją, że nowa stawka eksploatacji będzie obowiązywać od 1 marca 2026 roku.

Zawiadomienie znajduje się w biurze Spółdzielni na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej /www.smpajeczno.com.pl/.

Podjęto w tej sprawie uchwałę:

Uchwała nr 29/2025

.....

.....
.....
.....

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni z uwagi na lata ulegają niszczeniu (wymiana drzwi, pionów wod-kan, centralnego ogrzewania, bieżące prace) przez co i zakres prac z roku na rok wzrasta.

Rada Nadzorcza podejmuje w tej sprawie uchwałę.

Uchwała nr 28 / 2025

.....

Ad.10 Analizę zaległości czynszowych przedstawiła Główna Księgowa

.....

Analiza znajduje się w materiałach na Radę i w dziale księgowości.

.....
.....

Ad.11 Nie wniesiono spraw nowych.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

W protokóle pominięto dane osobowe w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz.926 z późniejszymi zmianami).