

**Protokół Nr 10/2025**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA”**  
**w dniu 3 listopada 2025 r.**

W dniu 3 listopada 2025 r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA” odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA”.

W posiedzeniu wzięli udział następujący Członkowie Rady Nadzorczej (dalej jako „Rada”):

1. Pan Piotr Suchoński - Przewodniczący Rady
  2. Pan Antoni Bartosiewicz - Członek Rady
  3. Pani Irmina Jabłońska-Witek - Członek Rady
  4. Pan Jan Piwoński - Członek Rady
  5. Pan Piotr Wiśniewski - Członek Rady
- (Członkowie Rady - panowie Dariusz Urbański oraz Łukasz Markowski zgłosili wcześniej swoją nieobecność na posiedzeniu, co zostało przyjęte przez pozostałych członków do wiadomości)

oraz:

1. Pan Przemysław Molenda - Prezes Zarządu
2. Pan Waldemar Laskowski - Członek Zarządu

**Porządek posiedzenia Rady Nadzorczej przewidywał następujące punkty:**

1. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 6 października 2025 r.
2. Przygotowania do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia SM „Dębina”- informacja Zarządu, przyjęcie dokumentów, uzgodnienie komunikacji Rady Nadzorczej do mieszkańców.
3. Zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej- ustalenie projektu do przegłosowania na NWZ
4. Podjęcie uchwały ws. wydzierżawienia terenu pod pojemniki Wtórpolu ( następcy PCK ).
5. Podjęcie uchwały ws. wydzierżawienia terenu pod butelkomat.
6. Omówienie stanu rozmów ws. posadowienia anteny operatora telefonii komórkowej – informacja Zarządu.
7. Uzgodnienie odpowiedzi na pisma mieszkańców kierowane do Rady Nadzorczej.
8. Omówienie kwestii cyrkulacji ciepłej wody w budynkach wielorodzinnych i MDMach – przedstawienie propozycji zmiany w tym zakresie, wcześniejszych testów dotyczących cyrkulacji przeprowadzonych w latach poprzednich, możliwych skutków wprowadzenia tych zmian oraz prawnych uwarunkowań w tym zakresie.
9. Ustalenie zakresu realizacji funkcji kontrolnych Rady Nadzorczej w najbliższym czasie oraz wyznaczenie osób do przeprowadzenia kontroli.
10. Sprawy różne.

Posiedzenie otworzył i prowadził Przewodniczący Rady Pan Piotr Suchoński.

Zaproponowany porządek posiedzenia Rady został przyjęty jednogłośnie 5 głosami „ZA”.

**1. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 6 października 2025 r.**

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dn. 6 października 2025 r. został przyjęty 4 głosami „ZA”, od głosowania wstrzymał się p. Antoni Bartosiewicz, który nie był wtedy obecny na posiedzeniu.

**2. Przygotowania do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia SM „Dębina”- informacja Zarządu, przyjęcie dokumentów, uzgodnienie komunikacji Rady Nadzorczej do mieszkańców.**

Prezes Zarządu -Pan Przemysław Molenda poinformował członków RN, że zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zostały przekazane mieszkańcom osiedla. Również wspólnoty mieszkaniowe na osiedlu „Dębina” zostały poinformowane o NWZ i wstępnie przedstawiły swoją opinię, że „nie zamierzają dokładać się do wykupu gruntów”. Ewentualne obciążenie kosztami wykupu gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców będzie dotyczyło członków Spółdzielni (w przypadku, gdy oboje małżonkowie są członkami Spółdzielni koszty wykupu będą liczone jako jeden udział członkowski – czyli wg lokalu). Z uwagi na fakt, że członkowie wspólnot mieszkaniowych są poza Spółdzielnią Mieszkaniową „Dębina” ich głos nie ma zasadniczego wpływu na decyzje realizowane przez Spółdzielnię i Zarząd Spółdzielni. Wg informacji przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni, w oparciu o operat nieruchomości i wycenę gruntów przedstawioną przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, koszt wykupu gruntów wynosi 8 868 368,00 zł., co oznacza koszt do poniesienia przez każdego członka Spółdzielni w wysokości ok. 35 tys. zł.

Pan Prezes Przemysław Molenda przedstawił Radzie Nadzorczej wyniki rozmów przeprowadzone z przedstawicielami Banku Santander (Spółdzielnia ma w tym banku prowadzony rachunek). Bank ocenił potencjalny kredyt, który by chciała zaciągnąć Spółdzielnia jako kredyt inwestycyjny (minimum wkładu własnego 20%, tj. ok 1,7 mln zł, na okres 15 lat). Ponadto Bank ocenił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębina” jest stosunkowo niewielką spółdzielnią, z niezbyt wysokimi przychodami własnymi, więc udzielenie kredytu przez ten bank może być problematyczne.

Kolejnym bankiem z którym Zarząd przeprowadził wstępne rozmowy był Bank PKO BP SA, który nie wyraził zainteresowania udzieleniem kredytu na sfinansowanie wykupu gruntów i ew. zabezpieczeniem spłaty ustanowieniem hipoteki na wykupowanych gruntach.

Ponadto Prezes Zarządu Pan Przemysław Molenda poinformował Radę, że plan zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów przewidzianych do wykupu ( m.in. terenów zielonych) nie jest jeszcze zatwierdzony, jest do wglądu i do zgłoszenia ew. uwag i zastrzeżeń. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębina” zgłosiła uwagi do tego planu..

Rada Nadzorcza w wyniku dyskusji ustaliła, że do środy 5 listopada – piątku 7 listopada Przewodniczący Rady Nadzorczej – w oparciu o wcześniej przygotowane propozycje treści pisma - przygotuje ostateczną treść pisma informacyjnego do mieszkańców osiedla dotyczące istoty i wagi spraw poruszanych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

### **3. Zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej- ustalenie projektu do przegłosowania na NWZ**

Rada Nadzorcza omówiła projekt zmian do regulaminu Rady Nadzorczej, przedyskutowała uwagi dodatkowe zgłoszone przez pana Dariusza Urbańskiego dot. m.in. podejmowania uchwał dot. zasad zwoływania Walnego Zgromadzenia, które określa ilość członków Rady Nadzorczej nowej kadencji, zasad funkcjonowania Rady w trakcie kadencji, gdy liczba członków RN ulega zmniejszeniu z powodu różnych przyczyn, co należy zrobić gdy liczba członków RN ulegnie zmniejszeniu poniżej wymaganego minimum określonego statutem SM „Debina”.

Rada Nadzorcza ustaliła, że ostateczny przedyskutowany tekst regulaminu RN Przewodniczący Rady pan Piotr Suchoński roześle wszystkim członkom i zostanie on przyjęty w trybie on-line.

### **4. Podjęcie uchwały ws. wydzierżawienia terenu pod pojemniki Wtórpolu ( następcy PCK ).**

Ad 4. Prezes Zarządu Pan Przemysław Molenda poinformował Radę o wyniku rozmów z firmą Wtórpol, która przejmie kontenery PCK usytuowane na terenie osiedla i będzie odbiorcą używanej odzieży składowanej przez mieszkańców. W tym zakresie Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę, która była zaakceptowana jednogłośnie pięcioma głosami „ZA”.

Wobec nieobecności na posiedzeniu sekretarza Rady ustalono, że w imieniu Rady oprócz Przewodniczącego Rady Nadzorczej drugą osobą która podpisze uchwałę będzie pani Irmina Jabłońska-Witek.

PS  
jfk

## **5. Podjęcie uchwały ws. wydzierżawienia terenu pod butelkomat.**

Ad 5. Prezes Zarządu poinformował Radę Nadzorczą o wyniku rozmów z firmą, która wydierżawi miejsce na terenie osiedla i ustawi butelkomat. Rozpatrywane były dwie lokalizacje na ustawienie butelkomatu, tak aby był łatwo dostępny dla mieszkańców i firmy odbierającej zużyte opakowania. Dzięki tej inicjatywie Spółdzielnia Mieszkaniowa będzie zarabiać ok 800 zł/m-c, nie ponosząc kosztów postawienia butelkomatu i odbioru zużytych opakowań. Rada Nadzorcza zobowiązała Prezesa Zarządu do przeprowadzenia korzystnych dla SM „Dębina” negocjacji z ww. firmą odnośnie określenia czasu i warunków dzierżawy.

W tym zakresie Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę, która została zaakceptowana jednogłośnie pięcioma głosami „ZA”. Wobec nieobecności na posiedzeniu sekretarza Rady ustalono, że w imieniu Rady oprócz Przewodniczącego Rady Nadzorczej drugą osobą, która podpisze uchwałę będzie pani Irmina Jabłońska-Witek.

## **6. Omówienie stanu rozmów ws. posadowienia anteny operatora telefonii komórkowej – informacja Zarządu.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją Zarządu nt. ewentualnego posadowienia na terenie osiedla masztu operatora telefonii komórkowej Play, potencjalnego miejsca dzierżawy gruntu pod maszt, warunków technicznych takiej zabudowy, wpływu na najbliższe otoczenie masztu oraz zieleni osiedla. Rozważana instalacja masztu i dzierżawy gruntów byłaby bardzo korzystna dla Spółdzielni, pozwoliłaby osiągać ok 1/3 rocznych przychodów Spółdzielni (pozaczynszowych). Ustalono, że Zarząd przygotowuje projekt wraz z uchwałą do akceptacji Rady Nadzorczej.

## **7. Uzgodnienie odpowiedzi na pisma mieszkańców kierowane do Rady Nadzorczej.**

W dalszej części posiedzenia Rady Nadzorczej omawiano pisma mieszkańców skierowane do Rady, m.in. pismo p. Anny Chmieleńskiej i p. Ireny Giza, a także treść odpowiedzi, która będzie udzielona przez RN, przy czym nie ustalono ostatecznego brzmienia tych odpowiedzi.

## **8. Omówienie kwestii cyrkulacji ciepłej wody w budynkach wielorodzinnych i MDMach – przedstawienie propozycji zmiany w tym zakresie, wcześniejszych testów dotyczących cyrkulacji przeprowadzonych w latach poprzednich, możliwych skutków wprowadzenia tych zmian oraz prawnych uwarunkowań w tym zakresie.**

Pan Antoni Bartosiewicz przedstawił Radzie założenia Projektu budowlanego- realizacyjnego w części instalacyjno-sanitarnej – instalacji wodnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”. Projekt był przygotowany w lutym 1998r. przez Pracownię Projektową „Piping Design” Biuro Techniczne w Warszawie na potrzeby PRO-INVEST sp. z o.o. wykonawcy osiedla. Pan Antoni Bartosiewicz przedstawił również wyniki audytu przeprowadzonego w budynku Rosoła 34 przez inspektora nadzoru budowlanego, do którego zgłosili się mieszkańcy tego budynku.

Pan Waldemar Laskowski = członek Zarządu SM „Dębina” przedstawił historyczne uwarunkowania realizacji na osiedlu cyrkulacji poziomej ciepłej wody w budynkach wielorodzinnych, MDMach oraz w segmentach, problemach i błędnych odczytach wodomierzy. Powiedział też o podejmowanych próbach rozwiązania tego problemu, podjętych działaniach dot. prowadzenia swoistego eksperymentu w jednym tylko budynku – Rosoła 34, który nie potwierdził oszczędności kosztów ciepłej wody (w 12/16 lokali koszty wzrosły), aż wreszcie podjętej przez byłe zarządy SM „Dębina” decyzji o wycofaniu się z prowadzenia cyrkulacji poziomej ciepłej wody. Po latach funkcjonowania osiedla służby techniczne osiedla dochodziły do wniosku o błędnie zaprojektowanej organizacji cyrkulacji wody, błędnie zainstalowanych licznikach (i konieczności ich wymiany – w przypadku przywrócenia cyrkulacji - na znacznie droższe liczniki ultradźwiękowe (2000 zł zamiast 300 zł), występujących błędach pomiarowych, pomimo podejmowanych w minionych latach prób naprawienia tego systemu. Odnośnie decyzji PINBu – to oparta była na błędnej informacji, że został odcięty dopływ ciepłej wody w budynku i dlatego

wydano decyzję zob. do podłączenia cyrkulacji. Następnie WINB uchylił tę decyzję do ponownego rozpatrzenia, a PINB wydał decyzję odmowną.

*Uwaga: w tym miejscu o godz.20:52 Pani Irmína Jabłońska-Witek musiała z pilnych przyczyn osobistych opuścić posiedzenie Rady, która dalej obradowała w 4- osobowym składzie.*

**9. Ustalenie zakresu realizacji funkcji kontrolnych Rady Nadzorczej w najbliższym czasie oraz wyznaczenie osób do przeprowadzenia kontroli.**

Ustalono, że na kolejnym Posiedzeniu zgłoszone zostaną propozycje konkretnych działań kontrolnych i ustalony ich plan oraz ewentualne powołanie komisji wewnętrznej Rady.

**10. sprawy różne**

W tym punkcie omówiono bieżące:

- a. Strona internetowa – 3 firmy wybrane do rozmów, do konsultacji szata graficzna, kto mode-  
ratorem ewentualnego forum.
- b. Wspólnota Rosoła 30 – wniosek przez ostatniego członka.
- c. Pastylki do wiat śmietnikowych
- d. Monitoring – zaprosić na posiedzenie RN specjalistę – przedstawienie koncepcji nowego  
monitoringu.
- e. Remontowe – trwa cykl spotkań – już MDMy, będą wielomieszkaniowe
- f. Mpszp – wyłożony do konsultacji - do początku grudnia uwagi.
- g. Roślinność - zostawić liście dla jeży przy Dębie, dosadzenia gdzie wypadły.

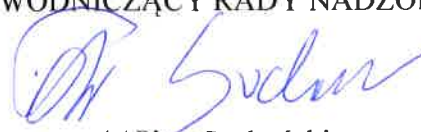
Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady zamknął posiedzenie.

Na tym protokół zakończono.

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

  
/-/ Irmína Jabłońska-Witek

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

  
/-/ Piotr Suchoński

Załącznik:

1. Uchwała ws. wydzierżawienia terenu pod pojemniki Wtórpolu ( następcy PCK ).
2. Uchwała ws. wydzierżawienia terenu pod butelkomat.