

Protokół Nr 1/2026 r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej
przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku
z dnia 25 marca 2026 roku.

W dniu 25 marca 2026 r. o godz. 17.00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, w którym udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z listą obecności – ***załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.***

Ponadto w posiedzeniu udział wzięł Pan Kulpa Zbigniew posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. M.C. Skłodowskiej 5.

Członkowie Rady Nadzorczej zostali prawidłowo powiadomieni o terminie i porządku obrad. Materiały w sprawach objętych porządkiem obrad zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej w formie papierowej w dniu 19.03.2026 r. – ***załącznik nr 16 do niniejszego protokołu.***

Wszyscy przybyli (11 osób) potwierdzili swoją obecność.

Posiedzenie Rady Nadzorczej jest utrwalane za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk.

Prowadzenie – Marek Leszczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Proponowany porządek obrad niniejszego posiedzenia przedstawia się następująco:

1. Otwarcie i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Uchwalenie planu rzeczowego remontów na 2026 rok.
4. Uchwalenie planu finansowo – gospodarczego na 2026 rok.
5. Uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych i naliczeń na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
6. Uchwalenie liczby okręgów wyborczych oraz mandatów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.
8. Informacje Zarządu dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, w tym informacje w sprawie rozliczeń wody i centralnego ogrzewania za 2025 rok.
9. Zakończenie obrad – pytania i wnioski.

Ad. 1 Otwarcie i przyjęcie porządku obrad.

Organizację przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej wszyscy członkowie Rady otrzymali do wiadomości w formie papierowej.

Tematykę obrad odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej i stwierdził, że obecność członków Rady upoważnia do podejmowania prawomocnych decyzji i uchwał.

Uwag i propozycji nie zgłoszono. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie – **załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.**

Przed przystąpieniem do realizacji porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej udzielił głosu mieszkańcowi osiedla, który przybył na posiedzenie Rady.

Pan Zbigniew Kulpa zapytał członków Rady i Zarząd Spółdzielni czy była zgoda mieszkańców budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 na budowę chodnika i placu zabaw, które znajdują się od strony balkonów. Poinformował również, że od kilku lat (chyba 20) stara się o wybudowanie parkingu. Pisał pisma w tej sprawie. Była przeprowadzona ankieta wśród mieszkańców, jednak żadna konkretna decyzja w tym temacie nie zapadła. Dlaczego na ich działce nie można wybudować parkingu? Skoro na budowę chodnika i placu zabaw Spółdzielnia nie potrzebowała zgody mieszkańców, dlaczego przy budowie parkingu taka zgoda jest konieczna?

Przewodniczący Rady Nadzorczej udzielił głosu w tej sprawie Prezesowi Zarządu. Prezes poinformował, że w projekcie budowlanym z 1987 roku odnośnie budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej 5 istniejący chodnik był zaprojektowany. Plan ten był zgodny z Rozporządzeniem Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 03.07.1980 r. Na podstawie tego planu został wybudowany chodnik. Po scaleniu gruntów w 2001 roku powstała działka nr 6422, na której stoi budynek M.C. Skłodowskiej 5. W tym czasie nie była wymagana zgoda mieszkańców na budowanie chodnika.

Jeśli chodzi o budowę parkingu, to sprawa była omawiana na spotkaniu z mieszkańcami nieruchomości w dniu 07.03.2025 r. Ustalono, że na razie nie będzie takiej inwestycji, ponieważ Miasto Leżajsk będzie budować parking miejski koło sklepu Lidl, i wtedy okaże się czy te miejsca rozwiążą problem z parkowaniem samochodów. Była również przeprowadzona ankieta wśród mieszkańców budynku M.C. Skłodowskiej 5. Niestety większość mieszkańców nie wyraziła zgody na budowę parkingu. Prezes zaproponował, że Spółdzielnia może ponownie wystąpić z taką ankietą do mieszkańców.

Po wyczerpaniu tematyki Pan Zbigniew Kulpa opuścił posiedzenie Rady, żądając pisemnej odpowiedzi Zarządu Spółdzielni czy były zgody mieszkańców na budowę chodnika i placu zabaw.

Przystąpiono do realizacji porządku obrad.

Ad. 2 Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu 10.12.2025 r. w formie papierowej.

Pan Przewodniczący zapytał, czy są uwagi do protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej. Nikt nie zgłosił uwag, wobec czego Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z poprzedniego posiedzenia.

W głosowaniu jawnym protokół Nr 8/2025 z dnia 10 grudnia 2025 r. został przyjęty jednogłośnie

Następnie Pan Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnego punktu.

Ad. 3 Uchwalenie planu rzeczowego remontów na 2026 rok.

Głos zabrał Prezes Zarządu Spółdzielni. Omówił jakie prace remontowo – budowlane Spółdzielnia planuje wykonać na nieruchomościach budynkowych w 2026 roku.

Prace remontowe jakie zostały zaplanowane na poszczególnych nieruchomościach uwzględniają propozycje i uwagi jakie wnieśli mieszkańcy poszczególnych nieruchomości. Uwzględniają również stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym z którego zostaną sfinansowane.

W dniu 23 marca 2026 roku odbyło się posiedzenie Komisji GZM, której głównym przedmiotem pracy była analiza dokumentów i przyjęcie planu zakresu rzeczowego remontów na 2026 rok.

Treść protokołu przedstawił i omówił Przewodniczący Komisji Pan Mieczysław Sztaba – **załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.**

Planując rodzaje robót, które mają być wykonane w 2026 r. dla poszczególnych nieruchomości, komisja GZM szczegółowo analizowała zakres tych robót oraz uwzględniała zgromadzony stan środków na funduszu remontowym tych nieruchomości, jakie mogą być przeznaczone na ich wykonanie. Rozpatrzone zostały wnioski mieszkańców, które wpłynęły do Spółdzielni. Do projektu rzeczowego remontów na 2026 rok Komisja zaproponowała zmiany na niektórych nieruchomościach. Skorygowany projekt planu remontów uwzględnia potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości, które wynikają z przeglądów okresowych, z wniosków i propozycji Komisji GZM oraz z wniosków i propozycji wniesionych przez mieszkańców.

Po przeanalizowaniu potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości oraz potrzeb remontowych mienia Spółdzielni, komisja uznała za celowe remonty wymienione w załączniku nr 3/2026 do planu finansowego oraz w załączniku GM-5 (plan kosztów remontów mienia) po uwzględnieniu zmian zaproponowanych przez komisję. Komisja pozytywnie opiniuje projekt planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej na 2026 rok i rekomenduje Radzie Nadzorczej jego przyjęcie oraz wnosi o przyjęcie przedłożonej uchwały bez zmian.

Dyskusja.

Pełną treść wystąpienia odzwierciedla nagranie obrad.

Po wysłuchaniu opinii Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/1/2026 w sprawie „*przyjęcia planu rzeczowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku na 2026 rok*” została podjęta jednogłośnie – 11 głosów „za” – *załącznik nr 11 do niniejszego protokołu.*

Ad. 4 Uchwalenie planu finansowo – gospodarczego na 2026 rok.

Plan finansowo – gospodarczy na 2026 rok wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie pisemnej do zapoznania się – *załącznik nr 21 do niniejszego protokołu.*

Projekty planów finansowo – gospodarczych na 2026 rok oraz propozycje zaplanowanych kosztów przedstawiła Główna Księgowa. Szczegółowo omówiła poszczególne pozycje planów i dodała krótki komentarz do nich.

Plany zostały również przeanalizowane przez Komisję Rewizyjną w dniu 23 marca 2026 roku. Treść protokołu przedstawiła Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Anna Czerwonka – *załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.*

W wyniku analizy przedstawionych dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdziła, że przedstawione plany są zgodne z kierunkami działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej. W wyniku analizy Komisja Rewizyjna pozytywnie opiniuje plan finansowo – gospodarczy na 2026 rok oraz proponowane wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni na 2026 rok.

Dyskusja.

Pani Kazimiera Majewicz zapytała w jaki sposób zostanie rozdzielona kwota za sprzedaż mieszkania przy ul. Kołłątaja 1A?

Odpowiedzi udzieliła Główna Księgowa: *Zarząd proponuje przeznaczenie wyniku ze sprzedaży lokalu przy ul. Kołłątaja 1A na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni mieszkań wraz z powierzchnią przynależną.*

Po wysłuchaniu opinii Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały i poddał pod głosowanie jawne.

Uchwała NR RN/2/2026 w sprawie „*zatwierdzenia planów finansowo – gospodarczych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku na 2026 rok*” została podjęta jednogłośnie – 11 głosów „za” – *załącznik nr 12 do niniejszego protokołu .*

Pełną treść wystąpienia odzwierciedla nagranie obrad.

Wobec zrealizowania bieżącego punktu Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

**Ad. 5 Uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe –
podjęcie uchwały.**

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali materiały dotyczące opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe w formie pisemnej do zapoznania się.

Na wysokość opłat eksploatacyjnych oraz na wysokość funduszy remontowych wpływ mają planowane koszty. Komisja Rewizyjna na swoim posiedzeniu w dniu 23 marca 2026 roku również pozytywnie zaakceptowała zmianę wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

Uwag i wniosków w powyższej sprawie nie zgłoszono.

Uchwała NR RN/3/2026 w sprawie „ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku” została podjęta jednogłośnie – 11 głosów „za” – **załącznik nr 13 do niniejszego protokołu.**

**Ad. 6 Uchwalenie liczby okręgów wyborczych oraz mandatów w wyborach do Rady
Nadzorczej Spółdzielni.**

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie papierowej projekt uchwały w sprawie liczby okręgów wyborczych oraz mandatów wraz z załącznikiem do uchwały – **załączniki nr 29 i 30 do niniejszego protokołu.**

Nie zgłoszono dodatkowych propozycji i zmian.

Uchwała NR RN/4/2026 w sprawie „liczby okręgów wyborczych oraz mandatów” została podjęta jednogłośnie – 11 głosów „za” – **załącznik nr 14 do niniejszego protokołu.**

Ad. 7 Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok w formie pisemnej do zapoznania się.

Prezes Zarządu przedstawił sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok – **załącznik nr 31 do niniejszego protokołu.**

Stwierdził, że 2025 rok był dobrym okresem w działalności Spółdzielni. Z danych ekonomicznych wynika, że Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową. Przeprowadzono wiele prac poprawiających stan techniczny zasobów. Dzięki systematycznym remontom stan techniczny zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej jest na dobrym poziomie.

Ad. 8 Informacje Zarządu dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, w tym informacje w sprawie rozliczeń wody i centralnego ogrzewania za 2025 rok.

Zestawienie kosztów zużycia wody i kanalizacji za rok 2025 dla osiedla w Leżajsku i w Sokołowie Młp. oraz zestawienie wpływów i kosztów centralnego ogrzewania za rok 2025 Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w formie papierowe do zapoznania się – **załączniki od nr 32 do nr 37 do niniejszego protokołu.**

Prezes Zarządu przedstawił wyniki rozliczenia wody na osiedlu w Leżajsku i w Sokołowie Młp. oraz rozliczenie centralnego ogrzewania za rok 2025.

Jeśli chodzi o rozliczenie centralnego ogrzewania to na wszystkich nieruchomościach w Leżajsku wystąpiły nadpłaty. W związku z tym nie będzie zmiany wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie. Inaczej sytuacja przedstawia się w Sokołowie Młp. Tu nadpłaty nie są duże, a na nieruchomości przy ul. Pileckich 1 wystąpiła nawet niedopłata. Po skalkulowaniu kosztów ogrzewania z uwzględnieniem podwyżki cen gazu Zarząd postanowił wprowadzić w naliczeniach opłat nowe miesięczne zaliczki na centralne ogrzewanie dla nieruchomości budynkowych przy ul. Pileckich 1, 2, 3 i 4 w Sokołowie Małopolskim w zł/m² powierzchni użytkowej. Na podstawie rocznej prognozy kosztów centralnego ogrzewania po uwzględnieniu podwyżki od miesiąca marca 2026 roku, Zarząd Spółdzielni podjął **Uchwałę NR Z/9/2026.**

Indywidualne karty rozliczenia centralnego ogrzewania mieszkańcy już otrzymali.

Prezes Zarządu poinformował również o:

- zmianie ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tzw. małej nowelizacji, która weszła w życie 28 stycznia 2026 roku i dotyczy przede wszystkim udzielania pełnomocnictw na Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Obecnie pełnomocnictwo na Walne Zgromadzenie może być udzielone jedynie osobie bliskiej, pełnomocnictwo takie należy złożyć na co najmniej 3 dni przed planowanym rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia i pełnomocnik członka Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni,
- w okresie od 16.03.2026 do 15.05.2026 r. zostanie przeprowadzona lustracja Spółdzielni za lata 2023 – 2025,
- w Spółdzielni został wdrożony system KSeF – obowiązek przesyłania faktur do KSeF obowiązuje od 01.04.2026 r.,
- została opracowana mapa projektowa na budowę parkingu koło budynku socjalno – magazynowego przy ul. Kopernika 13, czekamy na warunki zabudowy,
- parking na osiedlu w Sokołowie Małopolskim będzie budowany wzdłuż ulicy dojazdowej do garaży, wg projektu powstanie tam łącznie 31 miejsc postojowych, obecnie jesteśmy

na etapie uzgodnień z myORLEN w kwestii przebudowania odcinka rury gazowej, która jest położona równoległe do drogi,

- z Urzędu Miasta z Komisji Porządku Publicznego otrzymaliśmy pismo dotyczące nieprawidłowej gospodarki drzewostanem na terenie osiedla.

Wobec braku uwag i wniosków ww. temacie Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

Ad. 9 Zakończenie obrad – pytania i wnioski.

Pytań i wniosków nie zgłoszono.

Po wyczerpaniu tematyki porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej – Marek Leszczak zakończył posiedzenie.

Posiedzenie trwało od godz. 17⁰⁰ do godz. 20⁰⁰.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku


Kazimiera Majewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku


Marek Leszczak