

Protokół Nr 3/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31.03.2026r.

Obecni na posiedzeniu:

Członkowie Rady:

1. Agnieszka Plebańska
2. Izabela Gołębiowska
3. Marcin Spisak
4. Aleksander Chawrona
5. Paweł Palusiński
6. Mateusz Czapla
7. Adam Różycki
8. Lech Kądzioła
9. Grzegorz Kałuża

Zarząd Spółdzielni:

1. Prezes Zarządu – Radosław Żołubak
2. Wiceprezes ds. Technicznych – Władysław Białończyk
3. Wiceprezes Zarządu Główny Księgowy – Roman Węglarz

W dniu 31.03.2026r. o godzinie 17:00 odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”.

Pani Izabela Gołębiowska oddała głosy w sprawie uchwał jawnych objętych porządkiem obrad w formie pisemnej.

Pani Agnieszka Plebańska uczestniczyła w posiedzeniu od godz. 17:10.

Posiedzenie odbyło się według następującego porządku obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 02/2026 z dnia 24.02.2026r.
3. Informacja Zarządu ws. wieloletniego planu zarządzania lokalami użytkowymi z uwzględnieniem remontów (wynikających z wymogów technicznych oraz dla podniesienia atrakcyjności rynkowej powierzchni pod wynajem) w oparciu o aktualną analizę rynku lokali użytkowych w okolicy z uwzględnieniem popytu i podaży, przewidywanych nakładów, prognozowanego stopnia nie wynajęcia powierzchni, skutków finansowych dla Spółdzielni
4. Przedstawienie przez Zarząd: koncepcji zagospodarowania i rewitalizacji terenów zielonych osiedla, podanie bilansu wykonanej i planowanej małej architektury (ławki,

- kosze na śmiecie, stojaki rowerowe), podanie bilansu wykonanych i wykonanych remontów nawierzchni utwardzonej
5. Instalacja ciepłej wody użytkowej - analiza zgłoszeń oraz sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego
 6. Wyrażenie zgody na ustanowienie na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. na nieruchomości, stanowiącej działkę 132/89, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00195790/2 służebności przesyłu za odpłatnością na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej dla projektowanych linii elektroenergetycznych (linie kablowe 2 x SN)
 7. Przeprowadzenie kontroli w zakresie monitoringu w SM Podwawelska
 8. Wymiana lub modernizacja dźwigów osobowych w 16 wieżowcach SM Podwawelska - aktualny stan techniczny 38 dźwigów, wymiana/modernizacja (wymagania techniczne), określenie szacunkowych kosztów wymiany/modernizacji wind, możliwości finansowania projektu (określenie środków własnych, kredyt lub pożyczka, dotacje lub dofinansowanie), czas trwania remontu/budowy - omówienie działań niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji.
 9. Instalacja stacji ładowania na terenie SM Podwawelska - omówienie możliwości realizacji inwestycji.
 10. System parkowania - analiza sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego
 11. iMieszkaniec - analiza zgłoszeń oraz sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego
 12. Przedstawienie przez Zarząd wyników przeprowadzonych postępowań przetargowych na prace ujęte w Planie Remontów oraz Planie Konserwacji na rok 2026
 13. Krótkie sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej z posiedzenia komisji
 14. Krótkie sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Technicznej z posiedzenia komisji
 15. Sprawy Zarządu do Rady Nadzorczej
 16. Sprawy Rady do Zarządu (omówienie aktualnej sytuacji finansowej, informacja o działalności Zarządu, wolne wnioski)
 17. Ustalenie terminów posiedzenia Prezydium RN, Komisji RN, Rady Nadzorczej (w tym omówienie korespondencji do RN oraz wniosków z dyżurów członków RN)
 18. Zakończenie obrad Rady Nadzorczej

1. **Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej**
- 2.

Uchwała Rady Nadzorczej

Nr 9/2026 z dnia 24.02.2026r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” na podstawie § 7 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska przyjmuje porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniu z dnia 03.03.2026r.

WYNIK GŁOSOWANIA		
Agnieszka Plebańska	---	
Izabela Gołębiowska	Za	
Marcin Spisak	Za	
Aleksander Chawrona	Za	
Paweł Palusiński	Za	
Mateusz Czapla	Za	
Adam Różycki	Za	
Lech Kądzioła	Za	
Grzegorz Kałuża	Za	
Razem	ZA – 8	PRZECIW – 0

Uchwała została podjęta.

- 3. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 02/2026 z dnia 24.02.2026r.**

Uchwała Rady Nadzorczej

Nr 10/2026 z dnia 24.02.2026r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” działając na podstawie § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska zatwierdza protokół numer 02/2026 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2026r.

WYNIK GŁOSOWANIA		
Agnieszka Plebańska	---	
Izabela Gołębiowska	Za	
Marcin Spisak	Za	
Aleksander Chawrona	Za	
Paweł Palusiński	Za	
Mateusz Czapla	Za	
Adam Różycki	Za	
Lech Kądzioła	Za	
Grzegorz Kałuża	Za	
Razem	ZA – 8	PRZECIW – 0

Uchwała została podjęta.

- 4. Informacja Zarządu ws. wieloletniego planu zarządzania lokalami użytkowymi z uwzględnieniem remontów (wynikających z wymogów technicznych oraz dla podniesienia atrakcyjności rynkowej powierzchni pod wynajem) w oparciu o aktualną analizę rynku lokali użytkowych w okolicy z uwzględnieniem popytu i podaży, przewidywanych nakładów, prognozowanego stopnia nie wynajęcia powierzchni, skutków finansowych dla Spółdzielni.**

Zarząd przekazał do wglądu Radzie Nadzorczej materiały dotyczące lokali użytkowych, z uwzględnieniem stawek najmu w przeliczeniu na m². Wśród członków Rady Nadzorczej wywiązała się dyskusja na temat potencjalnej renegocjacji stawek najmu dla lokali, których wysokość odbiega od stawek rynkowych.

Prezes Radosław Żołubak wskazał, że umowy z kontrahentami wynajmującymi lokale są w przeważającej większości zawarte na podstawie przetargów, co wiąże się z ryzykiem ich wypowiedzenia przez kontrahentów.

Pan Lech Kądzioła zwrócił uwagę że nie wszystkie obowiązujące umowy są wynikiem przetargu, i zwrócił zarządowi uwagę aby zastanowić się nad renegocjacją tych umów gdyż stawki znacząco odbiegają od obecnych stawek na podobnych lokalach . Na co Prezes odpowiedział że nie jest dobrym zwyczajem łamanie podpisanych wcześniej umów nawet jeśli zostały podpisane przez inny Zarząd, ponieważ grozi to utratą wiarygodności Spółdzielni jako kontrahenta, i nie będzie narażał SM na straty w wyniku ewentualnej rezygnacji najemców i braku zainteresowania nowych osób potencjalnie wolnym lokalem. Pan Lech Kądzioła stwierdził, że wynajmie lokal po takiej cenie jaka była aby nie narażać SM Podwawelska na straty, do momentu znalezienia nowego najemcy jeśli pojawi się taka konieczność.

- 5. Przedstawienie przez Zarząd: koncepcji zagospodarowania i rewitalizacji terenów zielonych osiedla, podanie bilansu wykonanej i planowanej małej architektury (ławki, kosze na śmiecie, stojaki rowerowe), podanie bilansu wykonanych i wykonanych remontów nawierzchni utwardzonej**

Prezes Władysław Białończyk omówił zakres prac przewidzianych w planie remontów na 2026 rok w obszarze małej architektury oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni. W trakcie prezentacji odniósł się do poszczególnych pozycji ujętych w planie, wskazując przypisane im kwoty oraz uzasadniając zasadność planowanych wydatków. Udzielił również odpowiedzi na pytania członków Rady Nadzorczej, doprecyzowując zgłoszone wątpliwości.

- 6. Instalacja ciepłej wody użytkowej - analiza zgłoszeń oraz sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego**

Prezes Białończyk: Od grudnia 2025 do marca tego 2026 było 18 zgłoszeń w kwestii CWU. Wszystkie problemy zostały rozwiązane, zlecenia zostały zrealizowane. Prezes

przekazał Radzie Nadzorczej zestawienie liczby podłączonych mieszkań w poszczególnych budynkach.

- 7. Wyrażenie zgody na ustanowienie na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. na nieruchomości, stanowiącej działkę 132/89, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00195790/2 służebności przesyłu za odpłatnością na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej dla projektowanych linii elektroenergetycznych (linie kablowe 2 x SN)**

Rada Nadzorcza przeprowadziła ożywioną dyskusję na temat minimalnej kwoty, którą należy określić w treści uchwały. W wyniku przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła wpisać w treści uchwały kwotę 800.000,00 złotych.

Prezes Władysław Białończyk opuścił posiedzenie o godzinie 18:20.

Uchwała Rady Nadzorczej

Nr 11/2026 z dnia 31.03.2026r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”, na podstawie art. 46 § 1 pkt 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.) w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208), wyraża zgodę na ustanowienie na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostce ewidencyjnej Podgórze, obręb 11, stanowiącej działkę nr 132/89, o powierzchni 0,6304 ha, objętej księgą wieczystą KR1P/00195790/2 („Nieruchomość Obciążona”), a której Spółdzielnia Mieszkaniowa Podwawelska z siedzibą w Krakowie jest użytkownikiem wieczystym na rzecz spółki pod firmą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Krakowie, KRS 0000073321 REGON: 230179216, odpłatną jednorazowo, nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z części Nieruchomości Obciążonej, z przeznaczeniem pod budowę oraz późniejszą eksploatacją linii elektroenergetycznych (linie kablowe 2 x SN), stanowiących część infrastruktury Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Krakowie, której przebieg zobrazowany jest na mapce, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały. Szerokość pasa służebności przesyłu wynosi 1 m. Ustanowione prawo służebności przesyłu uprawniać będzie spółkę pod firmą Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział w Krakowie oraz podmioty działające w jej imieniu, do budowy (dotyczy wyłącznie projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej) oraz do dostępu do tej infrastruktury stanowiącej jej własność, a przebiegającej przez Nieruchomość Obciążoną, celem wykonywania czynności eksploatacyjnych, tj. napraw, konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy, jak również stałego dostępu, polegającego na możliwości przechodu i przejazdu do tych urządzeń, także sprzętem niezbędnym do wykonania powyższych prac eksploatacyjnych za

jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie nie niższej niż 800.000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych 00/100) netto powiększone o podatek od towarów i usług w stawce 23%.

WYNIK GŁOSOWANIA		
Agnieszka Plebańska	Za	
Izabela Gołębiowska	Za	
Marcin Spisak	Za	
Aleksander Chawrona	Za	
Paweł Palusiński	Nie wziął udziału w głosowaniu	
Mateusz Czapla	Za	
Adam Różycki	Za	
Lech Kądzioła	Za	
Grzegorz Kałuża	Za	
Razem	ZA – 8	PRZECIW – 0

Uchwała została podjęta.

8. Przeprowadzenie kontroli w zakresie monitoringu w SM Podwawelska

Uchwała Rady Nadzorczej

Nr 12/2026 z dnia 31.03.2026r.

- 1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” działając na podstawie § 114 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska zleca Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” przeprowadzenie kontroli w zakresie dokumentacji dot. monitoringu wizyjnego.**
- 2. Do wykonywania kontroli upoważnieni zostają następujący członkowie Rady Nadzorczej:**
 - 1. Pani Agnieszka Plebańska**
 - 2. Pani Izabela Gołębiowska**
 - 3. Pan Marcin Spisak**
 - 4. Pan Aleksander Chawrona**
 - 5. Pan Grzegorz Kałuża**
 - 6. Pan Lech Kądzioła**

WYNIK GŁOSOWANIA		
Agnieszka Plebańska	Za	
Izabela Gołębiowska	Za	
Marcin Spisak	Za	
Aleksander Chawrona	Za	
Paweł Palusiński	Za	
Mateusz Czapla	Za	
Adam Różycki	Za	
Lech Kądzioła	Za	
Grzegorz Kałuża	Za	
Razem	ZA – 9	PRZECIW – 0

Uchwała została podjęta.

- 9. Wymiana lub modernizacja dźwigów osobowych w 16 wieżowcach SM Podwawelska - aktualny stan techniczny 32 dźwigów, wymiana/modernizacja (wymagania techniczne), określenie szacunkowych kosztów wymiany/modernizacji wind, możliwości finansowania projektu (określenie środków własnych, kredyt lub pożyczka, dotacje lub dofinansowanie), czas trwania remontu/budowy - omówienie działań niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji.**

Prezes Radosław Żołubak zwrócił uwagę, że ze względu na wiek windy mogą wymagać wymiany lub modernizacji. Wszystkie urządzenia są poddawane cyklicznym przeglądom specjalnym i są utrzymywane w dobrym stanie technicznym. Zarząd rozważa złożenie na najbliższym walnym zgromadzeniu wniosku o utworzeniu funduszu specjalnego koniecznego do skutecznego wdrożenia programu wymiany wind.

Przeprowadzono dyskusję dotyczącą wymiany wind z uwzględnieniem wpływu planowanych prac na bieżące funkcjonowanie budynków i komfort mieszkańców.

- 10. Instalacja stacji ładowania na terenie SM Podwawelska - omówienie możliwości realizacji inwestycji.**

Pan Marcin Spisak przedstawił propozycję instalacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych na terenie spółdzielni. Wskazał potencjalne lokalizacje montażu oraz omówił wstępne założenia techniczne i organizacyjne inwestycji.

- 11. System parkowania - analiza sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego**

Przeprowadzono dyskusję dotyczącą funkcjonowania systemu parkowania na terenie osiedla, obejmującą ocenę jego sprawności, dostępności miejsc postojowych oraz zgłaszanych przez mieszkańców problemów eksploatacyjnych. Omówiono również częstotliwość występowania nieprawidłowości w zakresie parkowania oraz skuteczność dotychczasowych rozwiązań organizacyjnych i regulaminowych.

12. iMieszkaniec - analiza zgłoszeń oraz sprawności systemu na terenie osiedla Podwawelskiego

Prezes Radosław Żołubak omówił analizę systemu iMieszkaniec w zakresie obsługi zgłoszeń mieszkańców na terenie osiedla Podwawelskiego. Omówiono liczbę oraz charakter zgłoszeń w okresie objętym analizą, a także czas ich obsługi i skuteczność realizacji przez odpowiednie służby.

13. Przedstawienie przez Zarząd wyników przeprowadzonych postępowań przetargowych na prace ujęte w Planie Remontów oraz Planie Konserwacji na rok 2026

Prezes Radosław Żołubak omówił wyniki postępowań przetargowych:

- Remont nawierzchni pieszo-jezdnych w rejonie budynku Komandosów 14 (część II południowo-zachodnia o pow. ok. 647,98 m²) – wybrano wykonawcę
- Remont balkonów (8 szt.) w budynku mieszkalnym przy ul. Słomianej 4 kl. E w Krakowie – unieważniono postępowanie (złożono 1 ofertę)
- Wymiana wywiewek instalacji kanalizacyjnej w przestrzeni między stropowej (na poddaszu nieużytkowym) oraz na dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Komandosów 2 (etap II) – wybrano wykonawcę
- Wymiana rynien i pasa podrynnowego w budynku wielorodzinnym przy ul. Komandosów 4 kl. od A do F w Krakowie (etap I) – wybrano wykonawcę
- Dostawa i montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy 29,315 kWp oraz magazynu energii o pojemności 30,72 kWh w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Słomianej 1 w Krakowie – unieważniono postępowanie (złożono 1 ofertę)

14. Krótkie sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej z posiedzenia komisji

Przewodnicząca krótko omówiła ostatnie posiedzenie komisji.

15. Krótkie sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Technicznej z posiedzenia komisji

Przewodniczący krótko omówił ostatnie posiedzenie komisji.

16. Sprawy Zarządu do Rady Nadzorczej

Brak.

17. Sprawy Rady do Zarządu (omówienie aktualnej sytuacji finansowej, informacja o działalności Zarządu, wolne wnioski)

Pan Lech Kądzioła poruszył temat różnicy budynkowej w rozliczeniach zużycia wody.

Pan Paweł Palusiński zwrócił się z prośbą o przypomnienie harcerzom o wcześniejszym zobowiązaniu dotyczącym wymalowania oznakowania poziomego (znaków drogowych) na nawierzchni przy pawilonie Komandosów 8.

18. Ustalenie terminów posiedzenia Prezydium RN, Komisji RN, Rady Nadzorczej (w tym omówienie korespondencji do RN oraz wniosków z dyżurów członków RN)

Ustalono następujące terminy:

Prezydium – 07.04.2026 godz. 17:00

Komisja Techniczna – 21.04.2026 godz. 17:00

Komisja Rewizyjna – 21.04.2026 godz. 17:00

Rada Nadzorcza – 28.04.2026 godz. 17:00

19. Zakończenie obrad Rady Nadzorczej

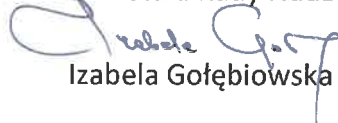
Posiedzenie zakończono o godz. 20:25

Na tym protokół zakończono.

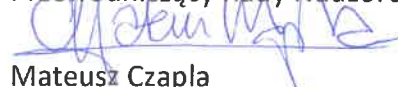
Protokolant


Wojciech Krupa

Sekretarz Rady Nadzorczej


Izabela Gołębiowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Mateusz Czaplą

