

Protokół nr 4/2026
z posiedzenia Zarządu S.M. „MIŁA”
w dniu 11 luty 2026 r.

Obecni na posiedzeniu:

Dominik Cygan – Prezes Zarządu S.M. „MIŁA”

Jakub Kopyś – Członek Zarządu S.M. „MIŁA” – Kierownik Działu Technicznego

Aneta Niewiadomska – Specjalista ds. samorządowo – organizacyjnych

Adriana Nowacka – Golan – Specjalistka ds. członkowsko – mieszkaniowych

Ad. 1. Otwarcie posiedzenia oraz przyjęcie porządku obrad posiedzenia w dn. 11.02.2026r.

Członkowie Zarządu S.M. „MIŁA” przyjęli następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia oraz przyjęcie porządku obrad posiedzenia w dn. 11.02.2026 r.
2. Wnioski działu Członkowsko – Mieszkaniowego.
3. Wnioski działu Technicznego.
4. Wnioski działu Księgowości.
5. Wnioski Działu Eksploatacji.
6. Sprawy wniesione.
7. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 2. Wnioski działu Członkowsko – Mieszkaniowego.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku w sprawie wynajęcia schowka w budynku przy Al. Jana Pawła II. Do Spółdzielni wpłynął wniosek z prośbą o wynajęcie jej schowka w budynku przy Al. Jana Pawła II, który ma być przeznaczony do przechowywania przyborów do malowania i prowadzenia sesji oddechowych. Dział Członkowsko-Mieszkaniowy zwrócił się do Zarządu z prośbą o podjęcie decyzji w sprawie, zaznaczając jednocześnie, że zasadniczo tego typu pomieszczenia służyć mają przechowywaniu rzeczy, a także, że na ostatnim Walnym Zgromadzeniu podniesione zostały zarzuty, że schowki przyznawane były według niejasnych zasad.

Zarząd chcąc zachować transparentność przeprowadzi konkurs ofert. Opracowane zasady przeprowadzenia konkursu zostaną przedłożone Radzie nadzorczej do zapoznania.

Do realizacji: Dział Członkowsko – Mieszkaniowy.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na najem lokalu użytkowego przy ul. Smoczej 21. W odpowiedzi na ogłoszenie przetargu na najem w/w lokalu, do Spółdzielni wpłynęły dwie oferty:

1. kwota netto na 9 miesięcy okresu adaptacyjnego, później zł netto, planowana działalność to kawiarnia-cukiernia.

2. kwota zł netto/m², wniosek o udzielenie karencji w spłacie czynszu na okres remontu, szacowany na 6 tygodni, planowana działalność – piekarnia „Oskroba”.

Z uwagi na duże rozbieżności w ofertach, przeprowadzono dodatkowe rozmowy. Ostateczne oferty złożone przez oferentów, przy założeniach, że okres ulgi czynszowej może trwać maksymalnie 3 miesiące, umowa zawierana jest na czas nieokreślony od 01.03.2026 r.:

1. kwota netto przez pierwsze 3 miesiące, później netto +VAT;

2. kwota netto/m² +VAT.

Po przeanalizowaniu i porównaniu ofert Zarząd skłania się do podpisania umowy z firmą

Do realizacji: Dział Członkowsko – Mieszkaniowy.

Ad. 3. Wnioski działu Technicznego.

Członkowie Zarządu zapoznali się treścią wniosku działu technicznego w sprawie modernizacji domofonu w budynku przy ul. Miłej 18. Wniosek złożony został w związku z faktem, że od dłuższego czasu zgłaszane są problemy z wadliwie działającą klawiaturą domofonu. Urządzenie błędnie odczytuje wybierane numery lub całkowicie uniemożliwia nawiązanie połączenia. Usterka ta powoduje znaczne utrudnienia dla mieszkańców budynku. Z uwagi na częstotliwość zgłoszeń oraz wiek instalacji zachodzi konieczność modernizacji domofonu systemu Laskomex na nowszy, bardziej niezawodny system Proel KDC 1905 RFiD. Zgodnie z ofertą firmy , która zajmuje się konserwacją systemów domofonowych w budynkach S.M. „MIŁA” koszt wykonania modernizacji został określony na kwotę

Członkowie Zarządu wyrazili zgodę na wymianę kasety domofonowej.

Do realizacji: Dział Techniczny.

Ad. 4. Wnioski działu Księgowości.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku z działu Księgowości w sprawie przyjęcia wyników przeprowadzonej inwentaryzacji składników majątkowych S.M. „MIŁA” w 2025 r. Uchwała nr 42/2025 z dnia 14.11.2025 r. We wniosku Główna Komisja Inwentaryzacyjna wnioskuje o:

- Zatwierdzenie likwidacji zużytego i uszkodzonego sprzętu wyposażenia Gospodarzy domów.
- Zatwierdzenie likwidacji zużytego i uszkodzonego sprzętu wyposażenia ekipy Konserwacyjnej.
- Zatwierdzenie inwentaryzacji kasy stan na dzień 31.12.2025 r.

Członkowie Zarządu zapoznali się z wynikami przeprowadzonej inwentaryzacji składników majątkowych oraz zatwierdzili likwidację zużytego i uszkodzonego sprzętu.

Do realizacji: Dział Księgowości.

Członkowie Zarządu zapoznali się treścią wniosku działu Księgowości w sprawie pisma mieszkanki o anulowanie płatności dotyczącej jej lokalu. Mieszkancka wystąpiła z pismem o skorygowanie rozliczenia wody ryczałtem za 2024 r.

Zarząd odrzucił w/w wniosek ze względu na nieregularne uiszczanie comiesięcznych opłat do Spółdzielni (Niedopłata również wynika z bieżących opłat).

Do realizacji: Dział Księgowości.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku działu czynszów i windykacji w sprawie rozłożenia na 12 rat w kwocie () zaległości z dn. 27.01.2026 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych dotyczących lokalu przy ul. Al. Jana Pawła II.

Zarząd zaakceptował w/w wniosek.

Do realizacji: Dział czynszów i windykacji.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku działu czynszów i windykacji odnośnie anulowania odsetek nienależnych w kwocie (zł naliczonych do 31.12.2025 r. dot. miejsca postojowego przy ul. Anielewicza 23a i 25. Odsetki zostały nienależnie naliczone na powyższym miejscu postojowym w wyniku błędnie zaksięgowanej wpłaty z dn. 28.08.2025 r. w kwocie () na konto poprzedniego najemcy miejsca postojowego.

Zarząd zaakceptował w/w wniosek.

Do realizacji: Dział czynszów i windykacji.

Ad. 5. Wnioski Działu Eksploatacji

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku działu Eksploatacji w sprawie wymiany firmy świadczącej usługę kompleksowego utrzymania czystości w budynkach i terenach zewnętrznych nieruchomości: Miła 14, 16, 18, Niska 17, Smocza 22A.

Dział Eksploatacji zwrócił się z wnioskiem do Zarządu o wymianę firmy sprzątającej świadczącej usługę kompleksowego utrzymania czystości w budynkach oraz na terenie zewnętrznym Miła 14, 16, 18, Niska 17, Smocza 22A.

Obecna firma sprzątająca nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z zawartej umowy. Od dłuższego czasu widoczne są liczne zaniedbania w utrzymaniu czystości zarówno w częściach wspólnych budynków, jak i na terenie zewnętrznym. Stan czystości klatek schodowych, korytarzy oraz otoczenia budynków jest niezadowolający. Od mieszkańców regularnie napływają skargi dotyczące niskiego standardu świadczonych usług przez firmę. Zgłoszenia te potwierdzają brak systematyczności oraz niedbałe wykonanie obowiązków przez obecną firmę sprzątającą.

W związku z powyższym, ze względu na zaniedbywanie obowiązków umownych, dział Eksploatacji złożył wniosek o wymianę firmy sprzątającej na nowego wykonawcę, który zapewni właściwy standard utrzymania czystości zgodny z oczekiwaniami mieszkańców.

Koszt usług obecnej firmy sprzątającej świadczącej usługi na przedmiotowych nieruchomościach wynosi: Miła 14, 16, 18 – zł brutto, Niska 17 – zł brutto, Smocza 22A – brutto (razem brutto).

Dział Eksploatacji rekomendował rozważenie wyboru firmy , która obecnie świadczy usługi sprzątania w ramach zastępstwa za gospodarza budynków Niska 19, 21, 23. Usługi tej firmy oceniane są pozytywnie, a dotychczasowa współpraca wskazuje na rzetelne wykonywanie obowiązków.

Zarząd wniósł o pozyskanie dodatkowo dwóch ofert w celu sprawdzenia zaproponowanych stawek.

Do realizacji: Dział Eksploatacji.

Członkowie Zarządu zapoznali się z treścią wniosku działu Eksploatacji w sprawie prośby o podjęcie decyzji o znajdujących się rowerach, rowerach elektrycznych, wózkach, itp., które znajdują się na terenie części wspólnych w budynkach: Smocza 21, Smocza 16, Smocza 20. Pomimo wywieszonych ogłoszeń z określonym terminem do zabrania i informacją, że będą usuwane z części wspólnych w budynku. Na rowerach, wózkach i itp., w budynkach: Smocza 21, Smocza 16, Anielewicza 20, Smocza 20, Smocza 26 były wywieszane ogłoszenia z zakreślonym terminem do zabrania i informacją, że sprzęty będą usuwane z części wspólnych w budynku po wyznaczonym terminie. Na skutek tych ogłoszeń w niektórych budynkach mieszkańcy pozabierali sprzęt. W dniu 28.01.2026 r. zostały sprawdzone wszystkie budynki, w których były wywieszane ogłoszenia i stwierdzono, że w budynkach Smocza 16, Smocza 21 i Smocza 20 były rowery, rowery elektryczne, wózki, sanki.

Z przeprowadzonej kontroli w dniu 28.01.2026 r. zostały zrobione wykazy z podaniem miejsc występowania sprzętu.

Zarząd podjął decyzję o kontynuowaniu akcji informacyjnej wśród mieszkańców o konieczności usuwania przedmiotów z części wspólnych.

Do realizacji: Dział Eksploatacji.

Ad. 6. Sprawy wniesione.

Zarząd zlecił przygotowanie ogłoszeń o pracę na stanowiska:
Specjalista/ specjalistka ds. windyacji
Inspektor/ inspektorka ds. techniczno – biurowych.

Ogłoszenia mają zostać zamieszczone na portalach branżowych oraz na stronie internetowej S.M. „MIŁA”. Termin zbierania ofert 6.03.2026 r.

Do realizacji: Dział Kadr.

W dniu 10.02.2026 odbyło się spotkanie RO „NISKA” z mieszkańcami budynku przy Smoczej 26. Dyskutowano na temat likwidacji zsyphu w związku z powyższym w dniach 16.02. - 27.02 zostanie przeprowadzona przez biuro zarządu ankieta wśród mieszkańców Osiedla.

Do realizacji: Dział Eksploatacji.

Ad. 7. Zakończenie posiedzenia.

Podpisy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „MIŁA”

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „MIŁA”
.....
Jakub Kopyś

PREZES ZARZĄDU
S.M. „MIŁA”
.....
Dominik Cygan

Protokół sporządziła:
Aneta Niewiadomska
Aneta Niewiadomska

2000-2001