Protokół nr 5/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 07.05.2025 r.

Lista obecności:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - Przewodniczący R.N.,
2. Pani Sylwia Czuba - Z-ca Przewodniczącego R.N.,
3. Pan Tadeusz Kruk- Sekretarz R.N.,
4. Pani Danuta Strzelbicka - członek R.N.,
5. Pan Andrzej Jędrzejko- członek R.N.,
6. Pan Jan Synowiecki- członek R.N.,
7. Pani Ewa Michalak- członek R.N.,
8. Pan Mirosław Czoppa - członek R.N.,
9. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
10. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Omówienie projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, przygotowanego na Walne Zgromadzenie.
3. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który następnie przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad, przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski).

Ad 2. Omówienie projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, przygotowanego na Walne Zgromadzenie.

Pan Edward Bublewicz odniósł się do przygotowanego na Walne Zgromadzenie projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań. Wyjaśnił, że Zarząd zdecydował się na przygotowanie w/w uchwały ponieważ widzi potrzebę przeprowadzenia szerokiego zakresu remontów na nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1,1a,3. Biorąc pod uwagę pilne potrzeby remontowe związane z remontem balkonów, czy pracami związanymi z nakazem Państwowej Straży Pożarnej, Zarząd ma świadomość wysokich kosztów remontów, które już stanowią wydatek przekraczający zebrane środki na funduszu remontowym omawianych nieruchomości. Dlatego proponuje się pozyskanie koniecznych środków z kredytu, przy możliwym umorzeniu do 40%. Poinformował, że rozmawiał z pośrednikiem zajmującym się pozyskiwaniem takich środków i uzyskał informację, że istnieje realna możliwość pozyskania takiego kredytu. Dodał, że wiązałoby się to z przeprowadzeniem audytów. Wyjaśnił, że chcąc w ten sposób sfinansować niezbędne remonty potrzebne jest przyzwolenie Walnego Zgromadzenia, dlatego Zarząd przygotował projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań. Zwrócił się do Rady Nadzorczej o wsparcie tej inicjatywy. Poinformował, że już były przypadki oderwania fragmentów tynku, w tym uszkodzenia samochodów, co wpłynie na wzrost stawki za ubezpieczenie nieruchomości. Zarząd wzywa do działania w celu uniknięcia sytuacji, gdy spadający odłamek trafi w przechodnia. Zwrócił uwagę, że należy przeprowadzić kompleksowy remont wieżowców, ponieważ częściowe

wykonywanie prac będzie trwało wiele lat i w tym czasie trzeba będzie wydać dodatkowe środki na zabezpieczenie niewyremontowanej części budynku np. siatkami, ogrodzenie terenu, obijanie tynku. Zwrócił uwagę, że podjęcie przez Walne Zgromadzenie omawianej uchwały nie przesądza, że Zarząd zaciągnie kredyt, gdyż Zarząd będzie zwracał się do Rady Nadzorczej co do dalszych kroków. Przypomniał, że duża odpowiedzialność spoczywa na Zarządzie za szkody powstałe z tytułu niewłaściwego stanu technicznego budynku, a szczególnie zagrożenia związanego ze spadającym tynkiem. Po ostatnich przypadkach zlecone zostały prace obijania tynku, a wyniki tych prac oraz oględzin są na tyle zatrważające, że zmobilizowały Zarząd do przygotowania omawianego projektu uchwały na Walne Zgromadzenie.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że jest oferta na remont jednego pionu balkonów, która opiewa na kwotę ok. 500.000 zł prace obejmowałyby tylko: nowe płyty balkonowe, izolacja i docieplenie w ramach postawionego rusztowania. Poinformował, że ten budynek zbiera na fundusz remontowy nieruchomości 100.000 zł/rok. Oznacza to, że przez kolejne 5 lat nieruchomość będzie spłacać ten remont, a co z pozostałymi potrzebami? Pytanie czy tak należy prowadzić remont, który będzie trwał w takim tempie następne 25 lat? Zauważył, że remont należy przeprowadzić możliwie szybko i całościowo. Zwrócił uwagę, że chcąc pozyskać kredyt z dofinansowaniem nie wystarczy docieplenie ścian, należy wyposażyć nieruchomość w dodatkowe źródło pozyskiwania energii np. fotowoltaika, pompy ciepła, a to podwyższa koszty remontu. Stwierdził, że po przeprowadzonych rozmowach wewnętrznych Zarząd uważa, że zaproponowana kwota 10.000.000 zł najwyższej sumy zobowiązań byłaby wystarczająca.

Pan Edward Bublewicz zwrócił uwagę, że przy rozkładaniu planowanych prac na kilkanaście lat należy uwzględnić wzrost cen świadczonych usług i towarów ostatecznie może się okazać, że będą to bardzo podobne koszty do zaciągnięcia kredytu. Dodał, że mówi o kredycie którego oprocentowanie jest w granicy 1%, dodatkowo bonifikata w wysokości 40% jest opcją korzystną.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że Rada Nadzorcza nie musi zatwierdzać wszystkich projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. Dodał, że Zarząd może samodzielnie umieścić projekt uchwały w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Pan Edward Bublewicz potwierdził powyższe stwierdzenie. Jednak wyjaśnił, że tak jak pozostałe uchwały przygotowane na Walne Zgromadzenie zostały przedstawione Radzie, tak również o omawianej uchwale Zarząd postanowił poinformować Radę w ramach dobrej współpracy. Jednocześnie dodał, że niezależnie jaką rekomendację przedstawi Rada, to Zarząd zamierza przedstawić Walnemu Zgromadzeniu niniejszą uchwałę. Uzasadnił to zbyt dużym ryzykiem poniesienia negatywnych skutków braku działań związanych z gruntownym remontem przedmiotowych nieruchomości. Ponadto stanowisko Walnego Zgromadzenia jasno określi jakie dalsze działania w sprawie remontów są możliwe.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał jak długo trwałoby spłacanie kredytu przez poszczególne budynki.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że przewiduje się spłatę w okresie 15-20 lat.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał jak zabezpieczona jest Spółdzielnia, w przypadku utworzenia w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej? Kto jest zobowiązany spłacić zaciągnięty kredyt, oraz jaki procent jest lokali wyodrębnionych w omawianej nieruchomości?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że prawnik pracuje nad zagadnieniami w jaki sposób zabezpieczyć spłatę ewentualnego kredytu przez mieszkańców danej nieruchomości. Poinformował również, że Spółdzielnia posiada większość udziałów w nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki kontynuując stwierdził, że kwota 10.000.000 zł jest ogromną kwotą szczególnie, że stanowi obciążenie dla całej Spółdzielni i Walne Zgromadzenie prawdopodobnie podzieli to zdanie. Czy podana w uchwale kwota jest zasadna? Stwierdził również, że umorzenie w wysokości 40% też nie jest pewne, ponieważ zawsze istnieje możliwość niespełnienia wszystkich wymaganych warunków.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że zaciągnięcie kredytu wiązałoby się ze zwiększeniem stawki odpisu na fundusz remontowy w wieżowcach do wysokości raty kredytu, co szacuje się na kwotę ok. 8 zł/m^2.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o informację czy mieszkańcy nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 i 3 wyrazili zgodę na kredyt?

Pan Andrzej Jędrzejko dodał, że nie wierzy aby mieszkańcy budynku przy ul. Chocimskiej 1 zgodzili się na stawki funduszu remontowego w wysokości 8 zł/m^2.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że problem z wieżowcami pojawił się już wiele lat temu, a Rada Nadzorcza obecnie jest stawiana pod ścianą. Zaznaczył, że przez lata na omawianych budynkach nie prowadzono gruntownych remontów. Dlaczego wszyscy członkowie mają ponosić konsekwencje nieprzemyślanych działań mieszkańców jednego budynku? Zauważył, że pozostałe nieruchomości w Spółdzielni planowały swoje remonty sukcesywnie. Ponadto powtórzył, że brak jest jasnej sytuacji jeśli chodzi o zabezpieczenie spłaty kredytu. Stwierdził, że osobiście jest przeciwny umieszczaniu omawianego projektu uchwały w porządku obrad WZ.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że nie podoba się jej zapis w uzasadnieniu do uchwały, który niejasno określa cel, na który mogą zostać wykorzystane środki. Wyjaśniła, że obawia się niekontrolowanego zaciągania zobowiązań przez Zarząd. Podkreśliła, że uchwała powinna jasno określać nieruchomość oraz zakres zadań, które mają być zrealizowane z zaciągniętego kredytu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że podana w uchwale kwota jest z zapasem, ponieważ obecnie nie wiadomo jakiej wysokości kredyt trzeba będzie zaciągnąć, obecnie szacujemy. Brak uchwały Walnego Zgromadzenia, w przypadku podjęcia decyzji o zaciągnięciu kredytu w dalszej części roku, wymusiłoby konieczność zwołania dodatkowego WZ czyli kolejne koszty, dlatego Zarząd postanowił w tym momencie poddać omawianą uchwałę pod głosowanie Walnego Zgromadzenia. Zaproponowana kwota jest zabezpieczeniem na okoliczność wystąpienia nieprzewidzianych wypadków np. pożar, które wymusiłyby natychmiastowe działanie.

Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że wątpliwość Pani Sylwii Czuby dotyczy możliwości wykorzystania omawianej kwoty na inne nieruchomości Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz podkreślił, że mówimy o pozyskaniu środków na remonty wieżowców przy ul. Chocimskiej. Wyjaśnił, że szacuje się iż remont wieżowców pochłonie 8.000.000 zł pozostała kwota jest w zapasie.

Pani Sylwia Czuba dodała, że mieszkańcy przedmiotowych nieruchomości powinni być zdecydowani nim taka uchwała zostanie poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.

Pani Edward Bublewicz wyjaśnił, że poddanie niniejszej uchwały pod głosowanie Walnego Zgromadzenie stworzy dla Zarządu szansę uniknięcia nieszczęścia, poprzez rozpoczęcie gruntownego remontu nieruchomości, szczególnie balkonów, gdzie odpadający tynk stanowi realne zagrożenie.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że w pierwszej kolejności powinna być rozmowa z mieszkańcami budynku, która dokładnie określi warunki, zasady i konsekwencje podejmowanych

działań. Stwierdziła, że zaciąganie kredytu wiąże się z koniecznością spłaty zobowiązania. Zwróciła uwagę, że nie można niepotrzebnie obciążać Spółdzielni zobowiązaniami które powinni ponieść mieszkańcy danej nieruchomości. Środki zebrane na funduszach Spółdzielni powinny stanowić zabezpieczenie na losowe wypadki.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że mieszkańcy odsuwali proponowane remonty w czasie.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że Zarząd powinien skutecznie przekonywać mieszkańców do prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej na nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że bez pieniędzy i zgody mieszkańców Zarząd nic nie może. Zwrócił się do Rady o umożliwienie Zarządowi działania, poprzez poparcie projektu uchwały, a tym samym uniknięcia negatywnych konsekwencji dalszego niepodejmowania remontu balkonów w wieżowcach.

Pan Mirosław Czoppa stwierdził, że mieszkańcy powinni znacznie podwyższyć stawkę na fundusz remontowy, tak aby możliwe było prowadzenie remontów nieruchomości, ponieważ to ich nieruchomość, w której położone są ich mieszkania. Podnoszenie stawki o kilka groszy nie rozwiązuje problemu. Stwierdził, że nie myśli się przyszłościowo, nie planuje się remontów i później są takie sytuacje jak w przypadku wieżowców. Jeśli mieszkańcy nadal nie będą myśleć przyszłościowo i nie podniosą znacząco funduszu remontowego to ostatecznie będzie jeszcze drożej.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy Zarząd posiada wizję jak zabezpieczyć spłatę kredytu? Jakiego zabezpieczenia wymaga bank?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że tradycyjnym zabezpieczeniem w kredytach umarzalnych jest fundusz remontowy i kalkulacja rocznych wpływów na fundusz remontowy.

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że umowa kredytowa musi określić wszystkie istotne aspekty takie jak: kwota kredytu, oprocentowanie oraz sposób spłaty, zabezpieczenie itd. Zwróciła uwagę, że wykonywane przeglądy techniczne mają stanowić podstawę do planowania remontów, jeśli wymaga to zmiany zapisów regulaminowych to warto się zastanowić nad ich przyjęciem. Należy dbać o wykonanie najistotniejszych remontów, które wynikają z przeglądów technicznych budynku.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jeśli nie zostaną spełnione wymagania stawiane przez bank to Zarząd nie zaciągnie kredytu. Jeszcze raz podkreślił, że proponowana uchwała jest potrzebna w przypadku, gdy zostaną spełnione warunki banku.

Pan Mirosław Czoppa zapytał od kiedy jest problem z remontami na wieżowcach? Czy w tym czasie w wieżowcu poniesiono stawkę odpisu na fundusz remontowy i o ile?

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że mieszkańcy wieżowca do 2018r. spłacali kredyt zaciągnięty na budowę. Denominacja, która podwyższyła koszty spłaty kredytu nie była winą mieszkańców. Minęło sześć lat od spłaty kredytu. Dlatego mieszkańcy są negatywnie nastawieni na wszelkiego rodzaju kredyty. Obecnie na wieżowcach odpis na fundusz remontowy wynosi 4 zł/m^2, jest to najwyższa stawka w Spółdzielni. Zwrócił uwagę, że w wieżowcach już były wymieniane windy i to podczas spłaty wspomnianego kredytu. Dodał, że od początku jest pełnomocnikiem nieruchomości i stara się wraz innymi mieszkańcami utrzymać porządek. Zaznaczył, że przerażony jest propozycją Zarządu, ponieważ w tych czasach kredyt jest ryzykiem, a stopy procentowe zmienne. Stwierdził, że mieszkańcy również są negatywnie nastawieni do działań Zarządu w sprawie kredytu, o którym nic nie wiedzą. Zwrócił uwagę, że w przyszłym tygodniu ma odbyć się zebranie nieruchomości i Zarząd zobaczy jakie jest stanowisko mieszkańców. Następnie stwierdził,

że nie podpisuje się pod pomysłem skierowania na Walne Zgromadzenia uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań. Dodał, że budynek się nie wali, problem stanowią tylko balkony. Następnie dodał, że w budynku nie ma wilgoci, zagrzybienia, budynek jest solidnie postawiony, a to że się balkony sypią nie jest winą mieszkańców. Dlaczego mieszkańcy, którzy właściwie nie korzystają z balkonów, mają wydawać 2.000.000 zł na ich remont? Mieszkańcy zadają sobie pytanie czy potrzebują docieplenia, wcześniej mówiono, że jest taka potrzeba bo wówczas przy kredycie przysługuje umorzenie części kredytu. Wyraził przypuszczenie, że mieszkańcy kiedy usłyszą jakie kwoty muszą pokryć, to nie wyrażą zgody na zaciągnięcie kredytu tym bardziej, że umorzenie 40% nie jest zagwarantowane. Zwrócił uwagę, że mieszkańcy nie udźwignią podwyżki odpisu na fundusz remontowy, bo mieszka tam dużo osób starszych.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że obecna dyskusja poszła w dwóch kierunkach po pierwsze kto zawinił 30 lat temu, co nic nie zmieni w obecnej sytuacji, dlatego poprosił o zakończenie tego wątku. Po drugie dyskusja trwa na temat umożliwienia procedury jaka przewidziana jest w Spółdzielniach w sprawie zaciągnięcia kredytu. Pierwszym krokiem tej procedury jest decyzja Walnego Zgromadzenia, jeśli Walne Zgromadzenie nie wyrazi zgody na zaciągnięcie kredytu, będzie to jasny sygnał aby nie iść w tą stronę. Obecnie wstępnie zorientowaliśmy się, że jest możliwość zaciągnięcia kredytu z umorzeniem do 40%, dlatego chcemy znać stanowisko Walnego Zgromadzenia. Jeszcze raz podkreślił, że bez zgody WZ nie zostaną podjęte dalsze kroki. Jeśli WZ wyrazi zgodę, to nie przesądza to, że kredyt zostanie zaciągnięty, gdyż jest jeszcze szereg innych kwestii, które na to wpływają. Jednak bez uchwały Walnego Zgromadzenia nie ma możliwości kredytowania remontu. Negatywna decyzja WZ będzie jasnym sygnałem i wówczas Zarząd będzie się zastanawiał nad zabezpieczeniem budynku, aby odpadający tynk nie stanowiły zagrożenia dla ludzi i na to przeznaczy środki. Dodał, że zabieganie o uchwałę WZ w toku procedury przyznawania kredytu będzie zbyt późnym działaniem i wiąże się ze zwołaniem dodatkowego posiedzenia WZ, a to są dodatkowe koszty. Podsumowując podkreślił, że są to powody dla których Zarząd zdecydował się na umieszczenie w porządku obrad WZ uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań. Dlatego również Zarząd pyta się o zdanie Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że negatywna opinia Rady w sprawie umieszczenia omawianej uchwały w porządku obrad WZ, nie odbiera tej możliwości Zarządowi, który jest do tego umocowany zapisami statutowymi. Dodał, że jest za tym aby Zarząd umieścił omawianą uchwałę w porządku obrad WZ, w celu uzyskania jasnej odpowiedź w tej sprawie od najwyższego organu Spółdzielni. Osobiście jednak jako członek Rady oraz Spółdzielni jest przeciwny tej uchwale.

Następnie Pan Krzysztof Grabowiecki przeprowadził, głosowanie członków Rady Nadzorczej w sprawie umieszczenia w porządku obrad WZ uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Rada Nadzorcza nie rekomenduje umieszczenia w porządku obrad WZ uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań stosunkiem głosów:
Przeciw umieszczeniu uchwały w porządku WZ - 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Andrzej Jędrzejko).
Za umieszczeniu uchwały w porządku WZ - 0,
Wstrzymano się od głosu- 2 (Pan Mirosław Czoppa, Pan Jan Synowiecki)
przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski).

Ad 3. Zakończenie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przypomniał, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 28.05.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 20.05.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 28.05.2025 r. godz. 16:30.

Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.
Protokolant:

Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki