Protokół nr 6/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 26.06.2025 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. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.06.2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28-05-2025r.
4. Sprawozdanie administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.
5. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2024/2025 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2025/2026.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu zgłaszania dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu do Krajowego Rejestru Dłużników".
7. Sprawy różne.
8. 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. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03.06.2025r.

Dyżur w dniu 03.06.2025r. pełnił Pan Mirosław Czoppa, odnotowano brak interesantów w dniu dyżuru.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28-05-2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.05.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.05.2025r. przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski).

Ad 4. Sprawozdanie administracji z przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości.

Pan Piotr Stankiewicz- Kierownik działu GZM- poinformował, że przeglądy części wspólnych nieruchomości zostały przeprowadzone zgodnie z planem. Do chwili obecnej dokonano przeglądów 33 nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni. Ze względu na zatrudnienie trzech administratorek, przewiduje się zakończenie przeglądów wszystkich nieruchomości do końca roku.

Pan Krzysztof Grabowiecki chciał wiedzieć, jak przebiega obieg dokumentów i informacji między działami po zakończeniu przeglądów części wspólnych.

Pan Piotr Stankiewicz- Kierownik działu GZM- wyjaśnił, że administratorka spisuje protokół, następnie w programie i- mieszkaniec zgłasza zlecenia do działu technicznego lub działu remontowo-inwestycyjnego, które wykonują zlecenie.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała o najczęstsze usterki i nieprawidłowości wykryte podczas kontroli.

Pan Piotr Stankiewicz- Kierownik działu GZM- wyjaśnił, że najczęściej występujące usterki mają różny charakter np. zabezpieczenie studzienki odpływowej, zgłoszenie skorodowanej instalacji i inne związane z bezpieczeństwem użytkowników.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę na konieczność przekazania wniosków z przeprowadzonych przeglądów mieszkańcom na zebraniach nieruchomości.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę na potrzebę monitorowania przez Prezesa efektywności obiegu dokumentów i przepływu informacji między działami, w związku z problemem braku informacji o zakończeniu prac ze strony działu realizującego zlecenia.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że ten problem był omawiany na posiedzeniach Zarządu z kierownikami działów.

Ad 5. Analiza przewidywanych kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2024/2025 oraz ustalenie wielkości zaliczek na centralne ogrzewanie na sezon grzewczy 2025/2026.

Pan Tadeusz Kruk zapytał o planowane podwyżki stawek c.o. i c.w.u. na sezon grzewczy 2025/2026?

Pan Piotr Stankiewicz - Kierownik działu GZM- poinformował, że nie planuje się podwyżek w/w składników. Dodał, że do analizy kosztów przyjęto symulacyjny wynik w miesiącu czerwcu, ponieważ jeszcze nie wpłynęły faktury od dostawcy ciepła.

Pan Tadeusz Kruk zapytał czy nie należy zastanowić się nad obniżeniem stawek c.o. i c.w.u.?

Pan Piotr Stankiewicz - Kierownik działu GZM- wyjaśnił, że dostawca ciepła zapewnił, że do września br. ceny pozostaną bez zmian, jednak pewności nie ma.

Pan Tadeusz Kruk zauważył brak informacji o średniej temperaturze i zapytał o powód.

Pan Piotr Stankiewicz - Kierownik działu GZM, wyjaśnił, że dostawca ciepła nie przekazał jeszcze informacji o średniej temperaturze.

Pan Tadeusz Kruk stwierdził, że należałoby zrobić analizę czy zużycie ciepła nie przekracza mocy zamówionej.

Pan Piotr Stankiewicz - Kierownik działu GZM- wyjaśnił, że w przedstawionej analizie wykazane zostały współczynniki dotyczące ciepłej wody i ogrzewania, z których wynika czy są przekroczenia.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu zgłaszania dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu do Krajowego Rejestru Dłużników.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały projekt uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu zgłaszania dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu do Krajowego Rejestru Dłużników.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że na posiedzeniu Komisji Organizacyjnej wniesiono o doprecyzowanie zapisów regulaminu dotyczących przyjęcia zasad odstąpienia od wpisu oraz możliwości podpisania porozumienia z dłużnikiem o dobrowolnej spłacie zadłużenia.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w nawiązaniu do wniosku pokontrolnego z lustracji działalności Spółdzielni za lata 2021-2023 oraz rekomendacji Rady Nadzorczej dotyczącej redukcji zadłużenia mieszkańców, Zarząd proponuje współpracę z Krajowym Rejestrem Dłużników (KRD). Wstępne rozmowy z KRD i pozytywne efekty działań prewencyjnych (obniżenie zaległości dzięki samej informacji o możliwości wpisu) przekonały Zarząd do przedłożenia propozycji regulaminu. Dokument ten określa zasady i warunki wpisu do KRD, w tym możliwość odstąpienia od niego. Wpis do KRD będzie dokonywany przez pracownika Spółdzielni, zgodnie z przepisami, z datą wysłania powiadomienia, niezależnie od odbioru przez dłużnika. Warto dodać, że Zarząd zawarł już pięć ugód z dłużnikami w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu zgłaszania dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu do Krajowego Rejestru Dłużników.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa, Pan Andrzej Jędrzejko).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 0
nieobecni – (Pan Bogusław Lisowski)

Ad 7. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o zorganizowanie spotkania w dniu 1 lipca 2025 r., o godzinie 10:30, ze Związkami Zawodowymi w celu omówienia i finalizacji zmian w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy (ZUZP). Zaznaczył, że brak porozumienia skutkować będzie podjęciem decyzji przez Radę Nadzorczą.

Pan Edward Bublewicz przedstawił informację, iż w innej Spółdzielni pracownicy działu technicznego otrzymują wynagrodzenie za gotowość do pracy, co eliminuje problem nadgodzin. Zaznaczył, że Zarząd analizuje możliwość wdrożenia podobnego rozwiązania

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że kwestia podwyżek nie może być rozpatrywana przed dokonaniem zmian w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy (ZUZP). Podkreślił, że Rada Nadzorcza oczekuje konkretnych propozycji w tej sprawie, zgodnie z wcześniej wyrażonymi oczekiwaniami. Ponadto, poinformował o planowanej kontroli w Dziale Technicznym, mającej na celu weryfikację realizacji zaleceń Rady Nadzorczej oraz zaleceń z zakresu BHP.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że w odpowiedzi na pytanie dotyczące wydatków z funduszu remontowego budynków przy Chocimskiej 1 i 3 dowiedział się o wykonaniu ekspertyzy technicznej przez rzeczoznawcę ds. bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Zaznaczył, że nie był wcześniej świadomy istnienia tej ekspertyzy. Podkreślił, że w dniu **1 lipca 2025 r.** weźmie udział w dyżurze członka Rady, aby wspólnie z innym mieszkańcem szczegółowo przeanalizować kwestie związane z zaleceniami przeciwpożarowymi, wykonaną ekspertyzą oraz planowanymi remontami w nieruchomości Chocimska 3. Dodał, że mieszkańcy nie czekają na działania Zarządu i sami podejmują inicjatywy, takie jak organizacja spotkania z przedstawicielami Straży Pożarnej. Uzyskał ustną informację, że istnieją alternatywne rozwiązania dotyczące zaleceń Straży Pożarnej, które mogą być mniej kosztowne. Strażacy, z którymi rozmawiał, są odpowiedzialni za kontrole przeciwpożarowe w powiecie i zapewnili, że znają temat wieżowców oraz wiedzą, jak uniknąć wysokich kosztów, jednocześnie spełniając niezbędne wymagania. Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że dowiedział się, iż nie ma konieczności wymiany wszystkich drzwi na klatkę schodową na przeciwpożarowe. Można zamiast tego zainstalować czujniki dymu oraz okno z wyciągiem na ostatnim piętrze. Te informacje, przekazane na spotkaniu z mieszkańcami, były zaskoczeniem dla Zarządu. Zwrócił uwagę, że to Zarząd powinien informować mieszkańców i uświadamiać ich w tych sprawach. Mieszkańcy zwrócili się o spotkanie w ciągu dwóch tygodni, a minął już miesiąc. Na przełomie sierpnia i września planowana jest kontrola Straży Pożarnej, a do tej pory nie podjęto żadnych działań. Pan Andrzej Jędrzejko wyraził wątpliwości co do sensu wykonania ekspertyzy, zwracając uwagę, że Zarząd straszy eksmisją, jeśli zalecenia Straży Pożarnej nie zostaną wdrożone. Podkreślił, że to spółdzielcy płacą wynagrodzenia dla Prezesów, dlatego oczekują działań zgodnych z ich oczekiwaniami.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przekazanie członkom Rady Nadzorczej oficjalnego nakazu Straży Pożarnej, wraz z dokumentacją dotyczącą przetargu na ekspertyzę oraz samą ekspertyzą. Wniósł o przygotowanie dokumentacji przedstawiającej dotychczasowe działania mające na celu zmianę pierwotnego nakazu. Podkreślił, że dopiero po zapoznaniu się z tymi materiałami Rada Nadzorcza będzie mogła podjąć decyzję w tej sprawie. Zwrócił uwagę na fakt, że decyzja administracyjna ma pierwszeństwo przed ustaleniami wynikającymi z rozmów ze Strażą Pożarną.

Pan Andrzej Jędrzejko oświadczył, że mieszkańcy sprzeciwiają się wymianie drzwi za kwotę **100 000 zł**. Podkreślił, że to mieszkańcy, a nie Zarząd, będą decydować o zakresie i kosztach planowanych prac.

Pan Edward Bublewicz zwrócił uwagę, że propozycje zmian, o których poinformował Pan Andrzej Jędrzejko, wynikają z rozmów ze Strażą Pożarną i mają charakter ustny. Zaznaczył, że, zgodnie z uzyskanymi informacjami, propozycje te nie zostaną sformułowane na piśmie, ponieważ Strażacy, z którymi prowadzono rozmowy, nie są do tego uprawnieni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy Pan Andrzej Jędrzejko posiadał przy sobie decyzję Straży Pożarnej podczas spotkania ze strażakami.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że nie posiadał decyzji Straży Pożarnej na spotkaniu. Jednocześnie zauważył, że Strażak był doskonale zorientowany w kwestii wymagań dotyczących wieżowców, co budziło pytanie, skąd ta wiedza, jeśli nie znał treści decyzji.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że na wcześniejszych spotkaniach z mieszkańcami Zarząd poinformował o decyzji Straży Pożarnej z nakazami. Dodał, że Zarząd odwołał się od tej decyzji, jednak odwołanie nie zostało przyjęte. Zaznaczono, że brak środków nie stanowi podstawy do odstąpienia od wykonania nakazu. Zalecono, aby zaangażować eksperta z bazy centralnej, który wskaże alternatywne metody spełnienia niezbędnych warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Na podstawie przygotowanej ekspertyzy będzie możliwe opracowanie harmonogramu niezbędnych prac, które będą realizowane w uzgodnieniu z Opolskim

Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w Opolu. Na koniec dodał, że mieszkańcy zostali poinformowani o konieczności wykonania ekspertyzy.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że nie pamięta. Dodał, że ani on, ani mieszkańcy nie przypominają sobie informacji o konieczności wykonania ekspertyzy.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że spotkanie, którego termin jest uzależniony od otrzymania ekspertyzy, ma odbyć się w ciągu dwóch tygodni od jej wykonania. Dodał, że Zarząd monitował o przyspieszenie prac. Po otrzymaniu ekspertyzy zostanie opracowany harmonogram prac.

Pan Andrzej Jędrzejko zaproponował remont ściany zachodniej budynku Chocimska 3 i znalazł wykonawcę. Pan Jarosław Sudak, Zastępca Prezesa, odmówił zgody na zaproponowany remont. Wyjaśnił, że jest zbulwersowany odrzucaniem propozycji mieszkańców przez Zarząd. Remont miał być zachętą do podwyżki składki na fundusz remontowy.

Pan Krzysztof Grabowiecki uważał, że remont powinien rozpocząć się od bardziej pilnych spraw, takich jak balkony. Wyraził swoje zdziwienie proponowaną kolejnością prac.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że na ostatnim spotkaniu mieszkańcy podjęli decyzję o remoncie pionów wodnych (propozycja Zarządu) oraz o wystosowaniu pisma do Straży Pożarnej w sprawie łącznika. Zapytał, czy mieszkańcy wyrazili zgodę na wniosek Pana Andrzeja Jędrzejki dotyczący uzupełnienia ubytków i pomalowania ściany zachodniej.

Pan Andrzej Jędrzejko oświadczył, że nie widzi przeszkód w dostarczeniu Zarządowi pisma od mieszkańców z wnioskiem o remont ściany zachodniej budynku Chocimska 3.

Pan Edward Bublewicz zapytał o brak poparcia dla remontów priorytetowych, takich jak balkony.

Pan Andrzej Jędrzejko odpowiedział, że mieszkańcy wolą remonty etapowe, ponieważ nie stać ich na inne rozwiązanie i nie chcą pomysłów Zarządu.

Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że nakaz zdeterminuje kolejność prac.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że mieszkańcy proszą o przekazanie Prezesowi, że "czasy PRL-u już minęły". Następnie poinformował o planowanym terminie rozpoczęcia wymiany pionów wodnych, przekazując treść informacji dla mieszkańców, która zostanie im dostarczona do skrzynek pocztowych.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał o obsługę monitoringu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że należy zgłosić administracji Spółdzielni ramy czasowe zdarzenia, a zgłoszenie zostanie przekazane firmie obsługującej monitoring w celu zabezpieczenia nagrania. Dodał, że Spółdzielnia nie prowadzi bieżącego monitoringu.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował o braku reakcji na jego prośbę o umycie pojemników na odpady.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że firma ZHK twierdzi, iż mycie pojemników leży w gestii właściciela nieruchomości, dlatego trwają analizy umowy i planowana jest interwencja u Pani Burmistrz.

Pan Andrzej Jędrzejko zgłosił również konieczność posprzątania w pomieszczeniach zsypu, gdzie znajdują się pojemniki na odpady, prosząc o kontrolę bez uprzedzenia firmy sprzątającej, co do tej pory nie zostało zrealizowane.

Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że kontrole powinny być przeprowadzane bez zapowiedzi, aby rzetelnie ocenić realizację obowiązków przez firmę.

Pan Edward Bublewicz omówił spotkanie z firmami sprzątającymi, mające na celu doprecyzowanie zakresu ich odpowiedzialności.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził opinię o potencjalnych korzyściach z powierzenia wszystkich prac jednej firmie.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że podział prac był podyktowany chęcią zwiększenia konkurencji w przetargach, uwzględniając możliwości różnych firm.

Pan Andrzej Jędrzejko zaapelował o konstruktywną współpracę z mieszkańcami w kwestii remontów. Podkreślił, że to Zarząd powinien doradzać, aby firma realizująca prace remontowe była rzetelna. Zauważył, że mieszkańcy są niezadowoleni z wymiany poziomów wody przeprowadzonej przez dział techniczny, mając zastrzeżenia co do jakości wykonanych prac.

Pan Krzysztof Grabowiecki dodał, że w innej nieruchomości mieszkańcy również zgłaszali uwagi dotyczące prac remontowych realizowanych przez dział techniczny.

Pan Edward Bublewicz zwrócił uwagę, że wykonawcę robót związanych z wymianą poziomów w nieruchomości Chocimska 3 wybrano w drodze głosowania.

Pani Ewa Michalak zapytała o działania Zarządu w związku z jej wcześniejszym zgłoszeniem nieprawidłowości w zakresie sprzątania terenu i budynku.

Pan Edward Bublewicz poinformował o rozmowie z przedstawicielem firmy oraz o planowanym spotkaniu z właścicielami firm sprzątających w celu omówienia kwestii realizacji zobowiązań określonych w umowach.

Pani Ewa Michalak zapytała o procedurę przekazywania informacji o nieprawidłowościach w zakresie sprzątania oraz o ewentualne udostępnianie danych osoby zgłaszającej firmie sprzątającej.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że skargi wpływają do kierownika działu GZM, który następnie przekazuje je przedstawicielom firmy sprzątającej. Dane osób zgłaszających skargi nie są udostępniane.

Pani Ewa Michalak poinformowała o natychmiastowej reakcji firmy sprzątającej na zgłoszoną skargę, jednocześnie wskazując na niewłaściwe zachowanie osoby nadzorującej sprzątanie z firmy WIRGA, która znała dane osoby zgłaszającej, co sugeruje potencjalne naruszenie procedur Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o pouczenie administratorów w zakresie ochrony danych osobowych osób zgłaszających nieprawidłowości, niezależnie od przedmiotu zgłoszenia.

Pani Sylwia Czuba wniosła o wprowadzenie pisemnego zgłaszania usterek i nieprawidłowości dotyczących firmy sprzątającej. Jakie są poczynione czynności w kwestii przeglądów szczelności instalacji gazowej w nieruchomościach Spółdzielni, kto będzie je wykonywał.

Pan Edward Bublewicz poinformował o podjęciu działań przez Zarząd w celu rozwiązania poruszonej kwestii.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził oczekiwanie Rady Nadzorczej, że realizacja opisanych prac zostanie powierzona pracownikom działu technicznego.

Pani Sylwia Czuba wniosła o przeprowadzenie kontrolnych odczytów wodomierzy w nieruchomościach, gdzie stwierdzono ponad **4%** niedobór wody.

Pan Edward Bublewicz poinformował o kwartalnych kontrolnych odczytach wodomierzy, mających na celu monitorowanie zużycia wody w nieruchomościach.

Pani Sylwia Czuba wniosła o wyjaśnienie przyczyn niezrealizowania w 2024 roku zakresu prac na zieleni, zaplanowanego na podstawie zgłoszenia z października 2023 roku oraz o wskazanie osoby odpowiedzialnej za dopilnowanie wykonania tych prac. Zgłosiła również potrzebę wprowadzenia procedur informowania pełnomocników nieruchomości o niewykonaniu prac oraz włączania ich do planu na kolejny rok.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował o braku realizacji przeglądu technicznego balkonów w budynku Chocimska 3, zgłoszonego w 2023 roku oraz o utrzymującym się problemie przenikania zapachów przez wentylację. Zapytał o weryfikację zaleceń kominiarskich i kontrolę ich wykonania.

Pani Danuta Strzelbicka zasugerowała możliwość weryfikacji realizacji zaleceń kominiarskich poprzez udostępnienie przeglądów kominiarskich przez Spółdzielnię.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że kominiarz weryfikuje zakres wymagany przepisami, co jest odnotowywane w protokole z przeglądu.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 07.07.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 01.07.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 07.07.2025 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