Protokół nr 8/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 28.08.2025 r.

Lista obecności:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - Przewodniczący RN,
2. Pani Sylwia Czuba - Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Pan Tadeusz Kruk- Sekretarz RN,
4. Pani Danuta Strzelbicka - członek RN,
5. Pan Bogusław Lisowski- członek RN,
6. Pan Andrzej Jędrzejko- członek RN,
7. Pan Jan Synowiecki- członek RN,
8. Pani Ewa Michalak- członek RN,
9. Pan Mirosław Czoppa - członek RN,
10. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
11. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
12. Pan Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej,
13. 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 05-08-2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26-06-2025r. oraz z dnia 07-07-2025r.
4. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2025r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
5. Zatwierdzenie treści zapytania ofertowego na przeprowadzenie badanie sprawozdania finansowego za lata 2025-2026r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Zgoda w Brzegu" uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2017 z dnia 07.12.2017r. z późn.zm.
7. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu na koniec II kwartału 2025r.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
   a) zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych,
   b) zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu,
   c) przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2025 roku.
9. Sprawy różne.
10. 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 przyjęła porządek obrad *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, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05.08.2025r.

Pan Krzysztof Grabowiecki zrelacjonował przebieg dyżuru członka Rady, który odbył się dnia 05 sierpnia 2025 roku. Podczas spotkania obecne były dwie osoby, które przedstawiły szereg istotnych kwestii.

Pierwsza z obecnych osób zwróciła uwagę na następujące problemy:

- Zwiększone koszty budowy wiaty śmietnikowej przy ul. Wierzbowej: Podniesiono kwestię przekroczenia pierwotnie zakładanego budżetu na realizację tego zadania.
- Nieprawidłowe nachylenie dachu wiaty: Zasygnalizowano błąd konstrukcyjny dotyczący nachylenia dachu.
- Brak odpowiedniego oświetlenia wiaty: Ściany doprowadzone pod sam sufit, co wpływa na zaciemnienie pomieszczenia i konieczność dodatkowego doświetlenia.
- Cel montażu słupków przy drodze wewnętrznej: Zapytano o powody umieszczenia słupków w okolicy budynku przy ul. Wierzbowej 17-18.
- Potrzeba instalacji drugiego trzepaka: Zgłoszono zapotrzebowanie na dodatkowy element wyposażenia.

Druga osoba zgłosiła następujące postulaty i uwagi:

- Odpowiedź na problemy zgłaszane przez członków: Zawnioskowano o udzielenie przez Radę Nadzorczą odpowiedzi na problemy podnoszone przez członków Spółdzielni podczas dyżurów.
- Nieprawidłowości przy demontażu anten: Skrytykowano sposób przeprowadzenia prac związanych z demontażem anten telewizyjnych z dachu budynku przy ul. Zakonnic 10-12.
- Rezygnacja z inspektorów nadzoru przy drobnych pracach: Złożono wniosek o zaprzestanie angażowania inspektorów nadzoru budowlanego do prac o niewielkim zakresie, które nie wymagają ich specjalistycznej wiedzy.
- Brak informacji o wykonawcy przeglądów technicznych: Wyrażono zażalenie dotyczące braku danych identyfikacyjnych wykonawcy odpowiedzialnego za pięcioletnie przeglądy techniczne nieruchomości.
- Wstrzymanie płatności bez zgody pełnomocnika: Zawnioskowano o zaprzestanie dokonywania wypłat wynagrodzeń wykonawcom za wykonane usługi bez uprzedniej zgody pełnomocnika budynku.
- Niejasności w ofertach przetargowych: Złożono zażalenie dotyczące braku szczegółowych informacji o materiałach, które mają zostać użyte przy realizacji zleconych prac w ofertach przetargowych.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 26-06-2025r. oraz z dnia 07-07-2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.06.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.06.2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 07.07.2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu *07.07.2025r. 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, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 4. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2025r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec II kwartału 2025r. wynosi 2 625 753,18 zł. Wyniki na CO, CWU i ZW zostaną rozliczone z mieszkańcami po zakończeniu sezonu grzewczego i po rozliczeniu wody na koniec roku. Jednocześnie poinformowała, że rozliczenia indywidualne c.o. mieszkańcy powinni otrzymać do końca września. Następnie przedstawiła przychody z działalności dotyczącej garaży, lokali użytkowych, dzierżaw i pozostałych przychodów, które wynoszą 434 436,13 zł. Podała ogólny wynik na podstawowej działalności operacyjnej na II kwartał 2025r., który wynosi 3 060 189,31 zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (koszty i przychody: sądowe, komornicze) na koniec II kw. 2025r. wynosi 76 432,38 zł. Wyjaśniła, że w dalszym ciągu nie została rozliczona kwota 177 100 zł uzyskana ze sprzedaży mieszkania w drodze przetargu. Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kwota ta podlega rozliczeniu ze spadkobiercami. Dodała, że działalność finansowa zamknęła się wynikiem dodatnim 53 082,63 zł. Łączny wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec II kw. 2025r. wynosi 3 189 704,32 zł przed opodatkowaniem. Stan funduszu remontowego nieruchomości na koniec II kwartału 2025r. jest dodatni i wynosi 3 433 490,30 zł. Fundusz remontowy Mienia Spółdzielni wynosi 2 176 432,52 zł. Fundusz remontowy łącznie wykonanie wynosi 5 609 922,82 zł. Zwróciła uwagę, że jest zachowana płynność finansowa baz udziału innych funduszy. Następnie przedstawiła stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na koniec II kw. 2025r., która wyniosła netto 19 659 687,91 zł. Przedstawiła zmniejszenia oraz zwiększenia środków trwałych. W kolejnym kroku omówiła zaległości z wnoszenia opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na koniec II kw. 2025r. informując, że wskaźnik zaległości wynosi 4,34 % odnotowuje się niewielki spadek zadłużenia w odniesieniu do II kw. ubiegłego roku.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, o stan funduszu remontowego nieruchomości Brzechwy 8-20.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że zadłużenie wykazane na funduszu remontowej w/w nieruchomości zostanie spłacone wciągu 2 lat.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy centralny fundusz remontowy zabezpiecza umożliwienie udzielenia pożyczek wewnętrznych nieruchomościom, które będą miały takie potrzeby.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że przy obecnym stanie funduszu remontowego udzielanie pożyczek wewnętrzne nie jest zagrożone.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała o stan realizacji planu remontów zaplanowanych na 2025r.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że przy korekcie planu gospodarczego zostaną wykazane prace zrealizowane, nie możliwe z równych względów do zrealizowania w bieżącym roku, oraz dodatkowo wykonane.

Pan Edward Bublewicz poinformował, o wpływających wnioskach na wykonanie dodatkowych nieplanowanych remontów, zwrócił się do Rady o rekomendacje, czy należy je rozpatrywać przed zebraniami gospodarczymi nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki odwołał się do stosowania zapisów regulaminowych.

Ad 5. Zatwierdzenie treści zapytania ofertowego na przeprowadzenie badanie sprawozdania finansowego za lata 2025-2026r.

Pani Anita Karpińska przedstawiła Radzie Nadzorczej projekt zapytania ofertowego, którego przedmiotem jest przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026.

Po szczegółowym omówieniu i ustaleniu dogodnego terminu otwarcia ofert, Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła swoje poparcie dla zaproponowanej treści dokumentu.

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Zgoda w Brzegu" uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2017 z dnia 07.12.2017r. z późn.zm.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały projekt uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Zgoda w Brzegu" uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2017 z dnia 07.12.2017r. z późn.zm.

Pan Edward Bublewicz przedstawił propozycje zmian w regulaminie, które mają na celu usprawnienie zarządzania nieruchomością.

Pierwsza grupa zmian dotyczy utrzymania, naprawy i wymiany zamków oraz okienek wrzutowych do skrzynek pocztowych, które służą poszczególnym lokalom. Głównym celem tych modyfikacji jest ograniczenie liczby zgłoszeń dotyczących czystości wewnątrz skrzynek, za których stan odpowiada bezpośrednio właściciel lokalu, a także zmniejszenie częstotliwości napraw lub wymian zamków w tych samych lokalach.

Druga propozycja zmian zakłada zwolnienie użytkowników lub właścicieli lokali z obowiązku utrzymania w czystości daszków nad balkonami.

Po dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu zasad korzystania z lokali rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej Zgoda w Brzegu" uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2017 z dnia 07.12.2017r. z późn.zm.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie w/w uchwałę.

Ad 7. Informacja o stanie realizacji przekształceń w odrębną własność spółdzielczych praw do lokalu na koniec II kwartału 2025r.

Pani Anita Karpińska przedstawiła analizę stanu przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, odnosząc ją do aktualnego stanu funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Panią Karpińską, na nieruchomościach, gdzie istnieje potencjalne ryzyko powstania wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa, fundusz remontowy wykazuje dodatnie saldo.

Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił znaczenie informowania mieszkańców podczas jesiennych zebrań nieruchomości o możliwości utworzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz o wszelkich konsekwencjach prawnych i finansowych z tym związanych.

W odpowiedzi na tę sugestię, Pani Anita Karpińska zapewniła, że podczas planowanych zebrań jesiennych zostaną przekazane mieszkańcom szczegółowe informacje dotyczące konsekwencji powstania wspólnoty, zwłaszcza w sytuacji, gdy fundusz remontowy danej nieruchomości będzie posiadał ujemne saldo.

Ad 8. Podjęcie uchwał w sprawie:

a) zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych, oraz b) zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu,

Komisje Rady Nadzorczej negatywnie zaopiniowały projekty uchwał w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych, a także członka Zarządu – Prezesa Zarządu.

Pan Edward Bublewicz przedstawił uzasadnienie do projektów w/w uchwał.
Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili się o wyjaśnienia do przedstawionego uzasadnienia. Wyjaśnień udzielił Pan Edward Bublewicz oraz Pani Anita Karpińska.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył sprawę przygotowane pisma Zarządu oraz Rady Nadzorczej do właścicieli lokali w nieruchomości Chocimska 1,1a,3 dotyczącego możliwości utworzenia Wspólnoty mieszkaniowej. Następnie poinformował o negatywnym nastawieniu mieszkańców wieżowców przy ul. Chocimskiej do działań Zarządu w sprawie planowanych remontów, nakazu Straży Pożarnej oraz związanych z tym wykonanych ekspertyz. Zwrócił uwagę, że na ostatnim spotkaniu mówił o spotkaniu 15-07-2025 ze wskazanym przez niego mieszkańcem wieżowca Chocimska 3, a nie ze wszystkimi mieszkańcami w sprawie dalszych kroków po otrzymaniu ekspertyzy. Podkreślił, że do spotkania nie doszło. Po raz kolejny wyjaśnił, że przedstawione przez Zarząd koszty planowanych remontów z uwzględnieniem prac wynikających z nakazu Straży Pożarnej są tak wysokie, że mieszkańcy wieżowców tego nie udźwignę. Dlatego stwierdził, że nie wie jak w powyższych sprawach dogadać się z Zarządem. Zapytał czy za ekspertyzę mieszkańcy już ponieśli koszty? Ponieważ wg przedstawionego stanu funduszu remontowego wynika, że te koszty już zostały poniesione.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że mieszkańcy wieżowców przy ul. Chocimskiej ponieśli koszty ekspertyzy.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że została opracowana dokumentacja dotycząca dostosowania do przepisów przeciwpożarowych zespołu dwóch budynków Chocimska 1 i 3, następnie opracowano harmonogram prac, który pomógł wykonać rzeczoznawca ds. zabezpieczeń, obejmuje on lata od 2025 do 2029r. Harmonogram został złożony w Straży Pożarnej i obecnie czekamy na akceptacje. Jeżeli złożony harmonogram zostanie przyjęty to przystąpimy do wykonania zawartych w nim prac, bez względu na zgodę mieszkańców.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy istnieje możliwość, że zaproponowany harmonogram nie zostanie zaakceptowany przez Straż Pożarna?

Pan Jarosław Sudak stwierdził, że Straż Pożarna może zmienić zaproponowany harmonogram lub go nie przyjąć.

Pan Edward Bublewicz podkreślił, że na podstawie dotychczasowych rozmów oraz poczynionych ustaleń, istnieje wysokie prawdopodobieństwo pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy.

Pan Andrzej Jędrzejko przypomniał, że na zebraniu majowym z mieszkańcami złożono wniosek o szybkie podjęcie działań w sprawie zamknięcia łącznika między wieżowcami. Po miesiącu dopiero wysłano pismo w sprawie. Poinformował, że nieuprawnione osoby mają dostęp do budynku i psują windy, niszczą części wspólne nieruchomości. Podkreślił, że Zarząd działa opieszale. Poruszył również sprawę drzwi przeciwpożarowych na łączniku, pytając o koszt projektu kierownik działu remontowo-inwestycyjnego nie potrafił go określić. Zapytał co z montażem czujników dymu i gazu.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że są dwie opcje albo prace zostaną zlecone firmie zewnętrznej za dodatkowym wynagrodzeniem lub mieszkańcy sami zamontują czujniki i podpiszą stosowne oświadczenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Z-cy Prezesa ds. technicznych.
Rada Nadzorcza większością głosów nie przyjęła w/w uchwały.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zmiany wynagradzania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.
Rada Nadzorcza większością głosów nie przyjęła w/w uchwały.
Pan Krzysztof Grabowiecki dodał, że do sprawy zmiany wynagrodzenia dla członków Zarządu Rada Nadzorcza wróci w późniejszym terminie, po przeanalizowaniu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

b) **przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2025 roku.**
Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2025 roku.
Rada Nadzorcza większością głosów przyjęła w/w uchwałę.

Ad 9. Sprawy różne.

Pan Andrzej Jędrzejko w nawiązaniu do trwających przeglądów technicznych nieruchomości, działając w imieniu właścicieli garaży zlokalizowanych przy ulicy Westerplatte, zwrócił się o podjęcie następujących działań przez dział techniczny Spółdzielni:

1. Przeprowadzenie analizy stanu technicznego budynków garażowych, ze szczególnym uwzględnieniem stwierdzonych pęknięć ścian szczytowych.
2. Opracowanie kosztorysu prac niezbędnych do usunięcia zidentyfikowanych uszkodzeń.
3. Zbadanie możliwości działu technicznego w zakresie samodzielnego wykonania planowanych prac remontowych.

Następnie Pan Andrzej Jędrzejko zgłosił pilną potrzebę interwencji w związku z uciążliwym fetorem unoszącym się w okolicy budynku przy ulicy Chocimska 3. Stwierdzono prawdopodobną awarię instalacji kanalizacyjnej, która może być przyczyną zaistniałej sytuacji. Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o niezwłoczne zidentyfikowanie przyczyny oraz podjęcie wszelkich niezbędnych działań w celu usunięcia awarii.

Pan Mirosław Czoppa zapytał czyją własnością jest dach i ściany garaży?

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że wszystko zależy od ustaleń właścicieli garaży określonych na zebraniach jesiennych nieruchomości.

Pan Mirosław Czoppa zwrócił się o zweryfikowanie możliwości wyznaczenia miejsca postojowego dla lokalu użytkowego przy ul. Robotniczej 7-7a.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się z prośbą o sprecyzowanie, która jednostka lub podmiot będzie odpowiedzialny za przeprowadzenie przeglądu szczelności instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni w bieżącym roku. Podkreśliła, że Rada Nadzorcza Spółdzielni wydała rekomendację, zgodnie z którą realizacja tych przeglądów powinna być powierzona działowi technicznemu Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym oraz występującymi brakami kadrowymi, obecnie nie jest w stanie precyzyjnie określić sposobu rozwiązania wskazanej sprawy. Sytuacja ta wynika z konieczności uwzględnienia zarówno terminowości rozpoczęcia sezonu grzewczego, jak i ograniczeń personalnych, które mogą wpłynąć na realizację niezbędnych działań.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że dział techniczny liczy 16 osób, dlaczego więc są takie problemy.

Pan Jan Synowiecki w nawiązaniu do licznych zgłoszeń mieszkańców zwrócił się o przeprowadzenie oceny potrzeb remontowych związanych z nawierzchnią wewnętrznej drogi, zdefiniowanie niezbędnych prac, opracowanie stosownego kosztorysu i podjęcie działań zmierzających do wykonania niezbędnych prac. Wyjaśnił, że przedmiotowe działania dotyczą drogi stanowiącej wjazd do budynku zlokalizowanego przy ulicy Rybackiej 12-32 oraz do garaży znajdujących się przy ulicy Rybackiej 1-71.

Pani Ewa Michalak zwróciła się o udzielenie informacji jakie kroki zostały podjęte w celu poprawy jakości sprzątania oraz egzekwowania przestrzegania przez firmy harmonogramu sprzątania w zasobach Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jedno spotkanie już się odbyło, ale planowane jest kolejne w związku z powtarzającymi się negatywnymi uwagami dot. jakości sprzątania.

Pani Sylwia Czuba poruszyła następujące kwestie:

1. Zwróciła się o weryfikację czy mycie okien piwnicznych jest objęte umową na sprzątanie.
2. Poprosiła o przedstawienie analizy wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i zawnioskowała o kontakt telefoniczny w celu ustalenia szczegółów dotyczących zakresu danych potrzebnych do przygotowania analizy.
3. Zapytała o przedstawienie efektów prac nad zmianami w ZUZP oraz o to, czy pracownicy wyrazili zgodę na proponowane zmiany. Przypomniała, że Rada Nadzorcza przez ostatni rok wyrażała swoje stanowisko w sprawie zakresu oczekiwanych zmian.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że proces przygotowania zmian w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy (ZUZP) został zakończony. Aktualnie, w celu finalizacji, konieczne jest przeprowadzenie konsultacji ze Związkami Zawodowymi (ZZ). Zaznaczył również, że przed skierowaniem zmian do konsultacji, zostały one uprzednio skonsultowane z prawnikiem oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

Pani Sylwia Czuba zwraca się z prośbą o przedstawienie przygotowanych zmian do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP). Szczególnie dotyczących usług pogotowia mieszkaniowego, ponieważ dotychczasowa umowa w tym zakresie traci moc z dniem 1 września bieżącego roku.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostępnych opcji, Zarząd Spółdzielni skłania się do zawarcia umowy z Panem Grzegorzem Nyczajem w zakresie świadczenia usług pogotowia mieszkaniowego. Obecnie trwają prace nad przygotowaniem treści umowy oraz precyzyjnym określeniem zakresu obowiązków. Ponadto, po konsultacji z prawnikiem, stwierdzono, że w obecnej sytuacji, przy obecnej liczbie zatrudnionych pracowników w dziale technicznym, nie jest możliwe wprowadzenie proponowanych wcześniej zmian do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP) dotyczących zmianowości pracy lub dyżurów.

Pani Sylwia Czuba wyraziła swoje zaniepokojenie potencjalnym konfliktem interesów, w kontekście planowanego zawarcia umowy na świadczenie usług z firmą, której właścicielem lub udziałowcem jest pracownik Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wnosi o przeprowadzenie głosowania w sprawie odrzucenia propozycji Zarządu dotyczącej zawarcia umowy z Panem Grzegorzem Nyczajem na świadczenie usług pogotowia mieszkaniowego w zasobach Spółdzielni. W przypadku odrzucenia tej propozycji, Zarząd zamierza ogłosić przetarg na świadczenie przedmiotowych usług. Pan Edward Bublewicz zaznaczył jednocześnie, że w takim przypadku należy liczyć się ze znacznie wyższymi cenami rynkowymi, które kształtują się w przedziale od 0,24 zł/m2 do 0,35 zł/m2, w porównaniu do negocjowanej z Panem Nyczajem stawki w wysokości 0,10 zł/m2.

Pani Sylwia Czuba zauważyła, że w innych Spółdzielniach funkcjonują rozwiązania takie jak dyżury lub praca w systemie dwuzmianowym.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że choć takie rozwiązania są stosowane w innych firmach, ich wdrożenie wiązałoby się ze zbyt dużym ryzykiem dla pracodawcy.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że w poprzednich rozmowach Zarząd nie sygnalizował braku możliwości wprowadzenia proponowanych zmian.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że pełna analiza sytuacji została przeprowadzona dopiero w ostatnim czasie, a jej wyniki są obecnie Państwu przedstawiane. Przypomniał, że na wcześniejszych posiedzeniach proponowano ogłoszenie przetargu na świadczenie usług pogotowia mieszkaniowego w celu weryfikacji cen rynkowych. Rada Nadzorcza wstrzymała jednak te działania. Obecnie, na podstawie zebranych informacji, Zarząd ustalił, że ceny za przedmiotowe usługi kształtują się w przedziale od 0,24 zł/m2 do 0,35 zł/m2.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się z prośbą o wzmocnienie nadzoru nad pracownikami Spółdzielni, w szczególności z działu inwestycji, działu technicznego oraz GZM. Celem jest zapewnienie przestrzegania procedur i standardów, a także wyciąganie konsekwencji w przypadku nieprawidłowości. Działania te mają na celu ochronę Zarządu przed ewentualnymi negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z niewłaściwych działań pracowników.

Pan Edward Bublewicz podniósł kwestię uszeregowania zgłoszeń awarii według pilności ich wykonania w sytuacjach, gdy jednocześnie występuje ich znacząca liczba, przykładowo sześć. W związku z tym nasuwa się pytanie, czy pracownicy powinni ponosić konsekwencje za niemożność wykonania wszystkich zgłoszeń w tym samym czasie, zwłaszcza biorąc pod uwagę ograniczenia kadrowe? Jakie procedury powinny być stosowane w takich okolicznościach, aby zapewnić sprawiedliwą ocenę pracy i efektywne zarządzanie zasobami?

Pan Jarosław Sudak przedstawił dwie istotne sprawy dotyczące remontów balkonów:

1. Ul. Korczaka 8: W związku z problemem zalewania mieszkań podczas opadów deszczu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu remontu balkonów. Potrzeba ta została potwierdzona protokołem konieczności sporządzonym przez dział techniczny. Szacunkowy koszt remontu pionu balkonów wynosi 93 000,00 zł, a planowany okres spłaty to koniec 2026 r. Pan Sudak zwrócił się z prośbą o akceptację przeprowadzenia remontu, który zostanie uwzględniony w korekcie planu.
2. Ul. Makarskiego 25-35: Zgłoszono potrzebę remontu balkonów w tej nieruchomości. Jednak z uwagi na wysoki poziom zadłużenia na funduszu remontowym, Zarząd planuje poruszyć tę kwestię podczas jesiennych zebrań z mieszkańcami.

Pan Andrzej Jędrzejko wystąpił z wnioskiem o wstrzymanie wysyłki pisma do mieszkańców budynków zlokalizowanych przy ulicy Chocimska 1, 1a i 3, dotyczącego możliwości utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził opinię, iż wysłanie przygotowanego pisma jest konieczne, ponieważ pozwoli to na jednoznaczne ustalenie stanowiska mieszkańców w danej sprawie.

Ad 10. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 24.09.2025 r. o godz. 16:30.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 18.09.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 24.09.2025 r. godz. 16:00.

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