**Protokół nr 9/2025**

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu**

**w dniu 24.09.2025 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 Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
11. Pan Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej,
12. 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 02-09-2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28-08-2025r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026.
5. Przedstawienie wstępnych założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r. dla poszczególnych nieruchomości.
6. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU. Omówienie przebiegu rozpoczęcia sezonu grzewczego 2025/2026.
7. Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.
8. Sprawy różne.
9. 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 jednogłośnie* porządek obrad.

**Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 02-09-2025r.**

Dyżur w dniu 02-09-2025r. pełniła Pani Sylwia Czuba, nie odnotowano obecności interesantów.

**Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28-08-2025r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28-08-2025r.

*Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.08.2025r.*

**Ad 4. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026.**

Komisja rewizyjna Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026.

Pani Ewa Michalak odczytała protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dotyczący wyboru firmy do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za lata **2025** i **2026**. W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery oferty. Wszystkie oferty spełniły wymogi formalne określone w zapytaniu ofertowym. Przy wyborze firmy kierowano się doświadczeniem, ze szczególnym uwzględnieniem doświadczenia w badaniu sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz oferowaną ceną. Rozpiętość cenowa za wykonanie badania sprawozdania finansowego wahała się od około 21 000 zł do 33 000 zł za rok. Komisja zarekomendowała firmę KPW AUDYTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, która przedstawiła najniższą cenę za wykonanie badania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.*

**Ad 5. Przedstawienie wstępnych założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r. dla poszczególnych nieruchomości.**

Pani Anita Karpińska poinformowała, że we wstępnych założeniach do planu gospodarczego SM „ZGODA" na rok 2026 przyjęła poniższe kryteria:

1. Koszty zarządzania – wzrost o 0,05 zł/m$^2$. (Koszty usług na rynku z roku na rok są wyższe, wzrasta też płaca minimalna. Zmiany te powodują wzrost kosztów rozliczanych w kosztach zarządzania).
2. Opłaty publiczno – prawne: podatki od nieruchomości na 2026 zostaną przyjęte zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Brzeg. Ubezpieczenie majątkowe części wspólnych nieruchomości wzrost do 15%.
3. Zakłada się wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

– koszty energii elektr. o 15 % dot. kosztów rozliczanych w kosztach eksploatacji,
– koszty konserwacji bieżących budynków o 4%, w związku z planowanym wskaźnikiem inflacji,
– wysokość pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wg zawartych umów (np. usługi kominiarskie, sprzątanie, deratyzacja, pogotowia mieszk., konserwacje domofonów i anten).

4. Dla celów planowania pozostałych kosztów gospodarki odpadami na rok 2026 z tytułu dzierżawy terenu oraz wywozu odpadów przy wiatach śmietnikowych, za podstawę przyjmuje się koszty ponoszone w roku 2025 zwiększone o wskaźnik inflacji o 4%.
5. Uwzględnione zostały koszty związane z pracami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów oraz wycinki i nasadzeń zaplanowane na 2026r.
6. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni wspólnie użytkowanego oraz nie przeznaczonego do wspólnego użytkowania w 2026 r. (tereny niezabudowane, zabudowane urządzeniami budowlanymi, tereny do zbycia lub zamiany) oraz tereny będące współwłasnością zgodnie z zawartą umową na sprzątanie terenów zewnętrznych i zielonych. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na poziomie roku 2025, jednak należy zauważyć, ż nastąpiła aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste na niektórych nieruchomościach (dot. garaży). Podatki od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Brzeg.

7. Zakłada się pożytki (wg stanu z IX br.) dla nieruchomości, które mają dochody z tytułu reklam, dzierżaw, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych itp. na terenie swoich nieruchomości lub współwłasności. Pożytki zwiększają przychód nieruchomości, a tym samym obniżają opłaty eksploatacji dla mieszkańców nieruchomości, na których występują – poprzez uwzględnienie ich w kalkulacjach opłat.
8. Dla BM Chocimska 1 i Chocimska 3 z tytułu kosztów utrzymania wind zakłada się wzrost kosztu konserwacji wg zawartej umowy. Do planu przyjmuje się wzrost kosztów w 2026 r. wynikające z przepisów prawa i dozoru.
9. Do planu na rok 2026 przyjmuje się wysokość nadwyżki dla członków w wysokości 0,10 zł/$m^2$.
10. Odpis na fundusz remontowy pozostaje na poziomie roku 2025, z wyjątkiem nieruchomości, które podniosą stawkę funduszu na zebraniach jesiennych. Zaproponowano rozpatrzenie ustalenia minimalnej wysokości odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości, które ustaliły go na bardzo niskim poziomie.

Pani Anita Karpińska jednocześnie odniosła się do pisma Pani Sylwii Czuby z 22-09-2025r. informując, że potrzebuje więcej czasu na przygotowanie odpowiedzi.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że od powołania obecnego składu Rady Nadzorczej wnioskuje o szczegółowe przedstawienie wyliczeń porównujących koszty z roku 2024 do planowanych kosztów na 2025r. i wykonanie za 2025r., na podstawie których Rada będzie mogła stwierdzić zasadność planowanych podwyżek. Podała przykład planowanego wzrostu kosztów energii elektrycznej, który kolejny rok planowany jest na poziomie 15%, a Rada na podstawie przekazanych materiałów nie ma możliwości tego zweryfikowania.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że planując koszty nie jest w stanie stwierdzić czy do końca roku Rząd podejmie decyzji, które wpłyną na znaczny wzrost cen, dlatego zapobiegawczo planuje duże wzrosty kosztów z tego tytułu. Zwróciła uwagę, że w przypadku wystąpienia nadwyżki na eksploatacji na koniec roku, w kolejnym roku zostaje ujęte to w kalkulacjach.

Pani Sylwia Czuba wyjaśniła, że właśnie dlatego chce zobaczyć jaka była różnica między planowanymi kosztami na 2025r., a kosztami faktycznie poniesionymi w 2025r. w odniesieniu do całej Spółdzielni, a nie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Ponieważ przedstawi to obraz, czy zaplanowane środki były wystarczające, a jeśli nie to, gdzie ich brakło.

Pan Jarosław Sudak zabrał głos w sprawie propozycji ustalenia minimalnego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości. Poinformował, że przekazano członkom Rady zestawienie porównujące zmiany od 2019r. stawek na fundusz remonty oraz wskaźnika odtworzeniowego nieruchomości. Z przedstawionego zestawienia wynika, że obecnie obserwuje się zbyt niskie stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości w stosunku do wskaźnika odtworzeniowego nieruchomości. Zwrócił uwagę, że występują nieruchomości ze stawką odpisu na fundusz remontowy w wysokości 0,62 zł/$m^2$. Zwrócił się o przemyślenie konieczności ustalenia minimalnej stawki odpisu na fundusz remontowy, aby zabezpieczyć środki na wypadek awarii.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o indywidualne rozpatrzenie sytuacji poszczególnych nieruchomości, biorąc pod uwagę potrzeby remontowe oraz wynik na funduszu remontowym. Zwrócił uwagę, że niektóre nieruchomości, jeśli nie mają pilnych potrzeb remontowych, wystarczy, jeśli będą miały rezerwę na funduszu remontowym na wypadek awarii, w takim przypadku nie ma potrzeby znacznego zwiększania odpisu na fundusz remontowy. Ponadto zwrócił się o przygotowanie propozycji zmiany zapisów regulaminowych, wówczas Rada Nadzorcza się do tej propozycji odniesie.

Przeprowadzono dyskusję w sprawie zasadności ustalenia minimalnej stawki odpisu na fundusz remontowy. Zwrócono się do Zarządu o przygotowanie zestawienia określającego obowiązujące

stawki na fundusz remontowy oraz wynik na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości. Jednocześnie zaproponowano zwołać zebrania jesienne w pierwszej kolejności dla nieruchomości, których odpis na fundusz remontowy jest najniższy, aby na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej była możliwość rozpatrzenia podwyższenia stawki. Dodano, że najkorzystniej byłoby przedstawić sprawę na zebraniach jesiennych nieruchomości, przekonując mieszkańców do zasadności podwyższenia stawki na fundusz nieruchomości przedstawiając potrzeby remontowe.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że na kolejne posiedzenie Rady zostanie przygotowana korekta planu finansowego Spółdzielni na 2025r.

**Ad 6. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU. Omówienie przebiegu rozpoczęcia sezonu grzewczego 2025/2026.**

Pan Jarosław Sudak poinformował o przygotowaniu zasobów Spółdzielni do sezonu grzewczego, zgonie z załączonymi materiałami. Poinformował również, że monitorowane są prognozy pogody i w odpowiednim momencie zostanie podjęta decyzja o rozpoczęciu sezonu grzewczego.

**Ad 7. Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.**

Wstępny harmonogram zebrań jesiennych został dołączony do materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej.

**Ad 8. Sprawy różne.**

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przekazanie członkom Rady Nadzorczej kserokopii Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP) obowiązującego oraz z proponowanymi zmianami, w celu zapoznania się i przedstawienia rekomendacji Rady Nadzorczej. Przedstawił przykład archaicznych zapisów w ZUZP, które należy zmienić.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że w dotychczasowej treści ZUZP wprowadzono m.in. zmiany dotyczące taryfikatora wynagrodzeń i kategorii zaszeregowania. Dodała, że projekt zmian ZUZP nie został jeszcze ostatecznie skonsultowany ze Związkami i prawnikiem.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o wyjaśnienie czy zostały zmienione zapisy dotyczące dodatku funkcyjnego? Zwrócił uwagę, że obowiązujące zapisy regulaminowe przynoszą korzyści kadrze kierowniczej, a nie pozostałym pracownikom. Zwrócił uwagę na nierówne traktowanie pracowników.

Pani Anita Karpińska odpowiedziała, że nie wprowadzono takich zmian.

Pani Sylwia Czuba zapytała czy została przygotowana analiza wynagrodzeń pracowników.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że Prezes Pan Edward Bublewicz zwrócił się w tej sprawie o opinię prawną.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że według zapisów statutowych Rada Nadzorcza ma prawo kontroli działalności Spółdzielni również finansowej. Dlatego niezrozumiałe jest działanie Zarządu utrudniające sprawowanie tej kontroli. Zwrócił uwagę, że członkowie Rady Nadzorczej podpisali klauzulę RODO i są świadomości odpowiedzialności oraz konsekwencji rozpowszechniania otrzymanych danych. Dodał, że już wcześniej Zarząd przekazał dane dotyczące wynagrodzeń, co czyni obecne działanie Zarządu tym bardziej niezrozumiałymi. Podkreślił, że Rada Nadzorcza nie oczekuje wymieniania pracowników z imienia i nazwiska.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przekazanie wspomnianej analizy najpóźniej do piątku tj. 26-09-2025r., gdyż wniosek wpłynął trzy tygodnie wcześniej. Dodała, że dane są potrzebne, aby Rada podjęła świadomą decyzję zatwierdzając plan finansowy na rok 2026.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o udostępnienie planów przebiegu instalacji wodnej w budynku Chocimska 3 dla wykonawcy prowadzącego wymianę pionów wodnych. Ponadto zwrócił się o omówienie na zebraniu jesiennym wykonania remontu instalacji wodnej w hydroforowni w budynku Chocimska 3, gdyż po wymianie pionów i poziomów wodnych w budynkach Chocimska 1i 3 może okazać się, że bez wymiany instalacji w hydroforowni instalacja nie będzie działać poprawnie.

Pan Andrzej Jędrzejko następnie poruszył sprawę zakładania plomby przy wymianie wodomierzy.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że wykonawca założy plomby.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, czy zrobiono rozeznanie w sprawie naprawy ściany zewnętrznej garaży w kompleksie garaży przy ul. Westerplatte.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że wstępne rozeznanie zrobiono, jednak jeszcze nie wiadomo czy pękanie ściany nie jest skutkiem pękania fundamentów. Wyjaśnił, że dział techniczny nie wykona przedmiotowych prac, niniejsze prace należałoby zlecić firmie zewnętrznej.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, że zawnioskował o wydanie obecnego, jak i wcześniejszego protokołu z 5-cioletniego przeglądu technicznego budynku garaży przy ul. Westerplatte i nie uzyskał takich dokumentów.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że na garażach użytkownicy na zebraniach jesiennych nie wyrażali zgody na wykonywanie remontów z funduszu remontowego, ustalano, że każdy indywidualnie np. wymienia dach czy zakłada rynny. Dlatego stan garaży daje wiele do życzenia. Podkreślił, że ciężko ustalić z właścicielami garaży części wspólne nieruchomości garażowych, które będą remontowane z funduszu remontowego.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę na niezadowalające wykonanie drzwi przeciwpożarowych do łącznika między wieżowcami przy ul. Chocimskiej. Według niego wykonanie ścian z karton gipsu nie jest właściwe, gdyż nie chroni przed wandalami.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że zarówno drzwi i ściana spełniają wymogi ppoż. Dodał, że nie było mowy o wykonaniu ściany antywandalowej co podniosłoby koszty. Zapytał czy wszystko w wieżowcu ma być robione z zabezpieczeniem przed wandalami? Następnie zwrócił się o informacje czy przekazywać klucze do łącznika wszystkim mieszkańcom?

Pan Andrzej Jędrzejko wyjaśnił, że wystarczy przekazać mieszkańcom z ostatnich pięter.

Pani Danuta Strzelbicka zawnioskowała o udostepnienie umowy dot. wymiany wodomierzy. Wyjaśniła, że jest zaniepokojona praktyką firmy wykonującej usługę wymiany wodomierzy polegającą na tworzeniu dokumentacji zdjęciowej w przypadku nieobecności właściciela mieszkania i braku możliwości wymiany wodomierza. Zwróciła uwagę, że stwarza to zagrożenie potencjalnych kradzieży, ponieważ nie ma kontroli do kogo trafiają takie zdjęcia. Zwróciła również uwagę, że ogłoszenie o terminie wymiany wodomierzy zostało późno wywieszone, co jest jednym z powodów nieobecności mieszkańców i braku wymiany wodomierzy.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że firma tworząc dokumentację zdjęciową prawdopodobnie sprawdza swoich pracowników.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się również o udostepnienie przeglądu 5-cioletniego budynku Popiełuszki 10-22. Następnie zwróciła się o informację, czy przy ul. Jana Pawła II kl. 23b zostanie przeprowadzony remont balkonów.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że dowie się jaki jest zakres prac.

Pan Jan Synowiecki zwrócił się o informację, kiedy planowany jest remont drogi dojazdowej do garaży przy ul. Rybackiej 1-71, o którym była mowa na poprzednim posiedzeniu Rady.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że przy budynku Rybacka 12-32 jest problem z podsiąkaniem wody w piwnicach, dlatego planowane jest wykonanie drenażu oraz przy okazji naprawa nawierzchni również omawianej drogi. Prace planowane są do wykonania w 2026r.

**Ad 9. Zakończenie obrad.**

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 29.10.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 23.10.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 29.10.2025 r. godz. 16:30.

Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.
Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant: Agnieszka Dyl

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki

Sekretarz Rady Nadzorczej
Tadeusz Kruk