Protokół nr 10/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 29.10.2025 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. Pan Paweł Kopij – Adwokat,
14. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. *Omówienie działalności działu Technicznego Spółdzielni oraz działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM).*
3. Omówienie projektu Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy.
4. Omówienie zasad udostępniania danych osobowych członkom Rady Nadzorczej.
5. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07-10-2025r.
6. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24-09-2025r.
7. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.
8. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2025r.
9. Przedstawienie harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.
10. Sprawy różne.
11. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który następnie wniósł o wprowadzenie zmiany do porządku obrad:

1. Po pkt 1 dodać pkt 2 o brzmieniu: „*Omówienie działalności działu Technicznego Spółdzielni oraz działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM).*"
2. Dalsze punkty otrzymują kolejny numer, zaczynając od 3 i kończąc na 11.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad zmianą do porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zaproponowane zmiany porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia zmienionego porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Omówienie działalności działu Technicznego Spółdzielni oraz działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM).

Rada Nadzorcza odbyła spotkania z kierownikami działów bez udziału osób trzecich.

Ad 3. Omówienie projektu Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (ZUZP).

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił uwagi do przekazanej w materiałach treści projektu ZUZP, w szczególności dotyczyły one:

1. § 14 pkt 7 – odnosi się do pkt 4 i 5 – proponuje wykreślić odniesienie do pkt 4 jako bezzasadne,
2. § 14 pkt 3 mówi o waloryzacji świadczenia urlopowego – zapis bezzasadnie promujący pracowników,
3. Rozdział IV zasady wynagradzania pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych – zaproponowane stawki § 2 są nieakceptowalne ze względu na niespójność ze stawkami Zarządu Spółdzielni,
4. Rozdział X zasady przyznawania wynagrodzenia dodatkowego § 3 – dotyczy pracy kierowcy, który miałby otrzymywać dodatek za obsługę pojazdu- zapis nieuzasadniony, gdyż kierowca dostaje wynagrodzenie za pracę, którą jest kierowanie pojazdem,
5. Rozdział X zasady przyznawania wynagrodzenia dodatkowego § 5 zapis dotyczący wynagrodzenia za podróże poza siedzibę Spółdzielni czy kraju nie powinien być stosowany.
6. Zapisy dotyczące nagród jubileuszowych nie powinny być stosowane, ponieważ nie ma ich w kodeksie pracy. Ponadto proponowane zapisy przewidują wysokie nagrody jubileuszowe, które obciążają spółdzielców.
7. Rozdział VII zasady przyznawania dodatku funkcyjnego § 7 - czy zapis właściwie sformułowany? Kiedy następuje pomniejszenie dodatku funkcyjnego?
8. Zmniejszenie stażu pracy i wymagania na stanowiska jest właściwym kierunkiem ze względu na problemy ze znalezieniem pracowników spełniających dotychczasowe kryteria.

Pani Danuta Strzelbicka stwierdziła, że z danych podanych LOKATORZE wynika, że pracownicy nie maja najniższych pensji. Zwróciła uwagę, że członkowie Rady Nadzorczej powinni znać wynagrodzenia pracowników Spółdzielni, aby rzetelnie ocenić sytuację.

Pani Sylwia Czuba przedstawiła uwagi do projektu ZUZP, w szczególności:

1. Zbyt duże spłaszczenia grup zaszeregowania z ok. 14 od 4, zaproponowała utworzenie 7 grup zaszeregowania.

   Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że zmniejszenie ilości grup zaszeregowania powoduje zwiększenie elastyczności działania. Należy pamiętać, że górna granica stawek wynagrodzenia może być bardzo wysoka, jednak jest ona bez znaczenia, gdy brak środków na zwiększenie wynagrodzeń.
2. Brak wykreślenia stanowisk, których nie obejmuje struktura organizacyjna Spółdzielni np. stanowisko ds. społeczno-wychowawczych. Zwróciła uwagę, że jeśli zaistnieje konieczność stworzenia stanowiska to wówczas należy odpowiednio dostosować zapisy ZUZP.
3. Zapisy dotyczące dodatkowego wynagrodzenia np. dla sprzątaczek za sprzątanie po remoncie itp. od tego jest premia.
4. Zapisy dotyczące wynagrodzenia dodatkowego za zastępstwo osób na stanowiskach kierowniczych, przyznanie dodatku funkcyjnego osobie zastępującej. Zaproponowane

zapisy ZUZP w powyższym zakresie zapisem zbędnym, gdyż Zarząd posiada inne narzędzia w celu odpowiedniego wynagrodzenia pracownika na zastępstwie.

5. Zwiększenie funduszu nagród, czym uzasadnione?
6. Sposób naliczania premii – premie należy naliczać od zasadniczej, nie od zasadniczej i dodatku funkcyjnego.
7. Zasady wyliczania odpraw powinny być zgodne z obowiązującymi zapisami kodeksu pracy.

Pani Sylwia Czuba podsumowując stwierdziła, że jeśli Rada Nadzorcza posiadałaby dane o wynagrodzeniach, o które wnioskowała to wówczas może inaczej odniosłaby się do zapisów ZUZP.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że zmiany ZUZP to trudny, długotrwały proces poprzedzony negocjacjami ze Związkami Zawodowymi. Dlatego przygotowując zmianę ZUZP Zarząd starał się zawrzeć w nim zapisy, które będą służyć przez wiele lata bez konieczności opracowywania kolejnych zmian ZUZP np. co dwa lata. Zwrócił uwagę, że wskaźnik wzrostu płac proponowany jest na rok 2026 na poziomie 2,2 % kiedy ustawowo najniższe wynagrodzenie wzrasta o 3%.

Pan Paweł Kopij zwrócił uwagę, że podniesienie funduszu nagród czy zwiększenie rozpiętości stawek wynagrodzenia w zapisach ZUZP, nie powoduje automatycznego podwyższenia wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni, jeśli nie wzrośnie fundusz wynagrodzeń, który ustala Rada.

Pani Sylwia Czuba zauważyła, że fundusz wynagrodzeń co roku jest zwiększany, więc nie można powiedzieć, że np. nagrody czy wynagrodzenia co roku są w tej samej wysokości.

Ad 4. Omówienie zasad udostępniania danych osobowych członkom Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że w materiałach załączono opinię prawną dot. udostępniania danych osobowych członkom Rady Nadzorczej, ponieważ wszyscy zapoznali się ze wspomnianą opinią zarządził dyskusję w sprawie.

Pan Edward Bublewicz ogłosił, że ponowne rozważenie kwestii na posiedzeniu Rady ma na celu ustalenie ostatecznych zasad udostępniania danych osobowych, aby zapobiec ewentualnym sankcjom.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że członkowie Rady Nadzorczej podpisywali oświadczenia dot. przestrzegania RODO. Ponadto Rada Nadzorcza udzieliła w protokole z posiedzenia Rady nr 3/2024 z dnia 30-01-2024r. członkom Rady upoważnienia uprawniającego do żądania od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, przeglądania ksiąg, dokumentów oraz sprawdzania bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni, a także pobierania kserokopii dokumentów, które nie zawierają danych osobowych. Według jego opinii członkowie Rady mają prawo posiadać informacje o zarobkach pracowników. Poinformował, że już wcześniej Rada otrzymała takie informacje, dlatego obecne działania Zarządu są dla niego niezrozumiałe. Stwierdził, że nie jest zrozumiałe określenie kolegialności Rady, nie rozumie, dlaczego członek spółdzielni może otrzymać informacje, a członek Rady nie, chyba że ma zgodę Rady Nadzorczej.

Pan Paweł Kopij zachęcił członków Rady Nadzorczej do odbycia szkolenia z zakresu przepisów prawa spółdzielczego. Zwrócił uwagę, że rozwiałoby to wiele wątpliwości. Wyjaśnił, że podpisanie oświadczenia o przestrzeganiu przepisów RODO jest informacją, że w przypadku pozyska informacji zawierających dane osobowe członkowie Rady posiadają świadomość jak z nimi postępować, jednak nie upoważnia to członków Rady do pozyskania tych danych. Zwrócił uwagę, że chce uwrażliwić na konsekwencje płynące z pozyskania danych osobowych oraz konieczności spełnienia kilku warunków w celu pozyskania dostępu do dokumentów zawierających takie dane. Zaznaczył, że jest to ważne dla bezpieczeństwa nie tylko Zarządu, lecz również członków Rady Nadzorczej. Pozyskanie informacji o pracownikach o które zawnioskował członek Rady może wiązać się ze zgłoszeniem przez pracownika skargi do Prezesa UODO. Zaznaczył, że informacje o

wynagrodzeniu są danymi osobowymi szczególnie w połączeniu z imieniem i nazwiskiem. Ujawnienie informacji o wynagrodzeniu może naruszać dobra osobiste pracowników, jeżeli nie będzie do tego podstawy prawnej. Dlatego należy to zrobić w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko. Rada Nadzorcza musi uzasadnić do wykonania których kompetencji jest potrzebne uzyskanie konkretnych danych. Uzasadnienie Rady ewentualnie zweryfikuje Prezes UODO, jeżeli wpłynie skarga od pracowników Spółdzielni.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że dotychczasowe uzasadnienie Rady jest negowane przez Zarząd i obsługę prawną Spółdzielni.

Pan Paweł Kopij zwrócił uwagę, że forma, w której Pani Sylwia Czuba proponuje udostępnić dane osobowe pracowników, stanowi gigantyczne ryzyko ukarania Spółdzielni za takie działania. Zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza solidarnie odpowiada za działania lub zaniechania, które doprowadziły do szkody. Uzasadnienie, że Rada Nadzorcza chce skontrolować jakąś gałąź działalności Spółdzielni co ma pokrycie w ustawie, jest zbyt ogólnym uzasadnieniem. Należy uzasadnić, dlaczego do skontrolowania danej działalności Spółdzielni niezbędny jest imienny wykaz wynagrodzeń pracowników. Wyjaśnił, że nie ma przeciwskazań w ujawnianiu wynagrodzeń, lecz nie powinno być możliwości połączenia ich z danymi konkretnych pracowników.

Pani Sylwia Czuba poinformowała, że Rada ma podejrzenia nierównego traktowania pracowników: kierowników oraz kobiet i mężczyzn.

Pan Paweł Kopij zasugerował, że pracownicy, jeśli będą czuli się dyskryminowani przez Zarząd to sami się zwrócą do Rady o wsparcie. Następnie zalecił, aby Rada Nadzorcza z takimi danymi jak wynagrodzenia zapoznawała się na posiedzeniu Rady Nadzorczej lub komisji z uwagi na wrażliwość tych danych oraz w celu uniknięcia potencjalnego ryzyka ujawnienia danych osobom trzecim. Odniósł się do kolegialności Rady Nadzorczej wyjaśniając, że przepisy mówią co może Rada Nadzorcza, a nie członek Rady. Dlatego należy rozumieć, że Rada Nadzorcza chcąc skontrolować daną działalność Spółdzielni może oddelegować do tego konkretnych członków Rady. Taka forma oddelegowania nie budzi zastrzeżeń. Zauważył, że gdyby każdy z członków Rady zwrócił się raz w tygodniu do Zarządu o udostepnienie jakiś informacji czy dokumentów, bez wiedzy pozostałych członków Rady, to takie działanie wypacza funkcję jaką sprawuje Rada Nadzorcza, gdyż Rada Nadzorcza solidarnie odpowiada za działania jej członków, o których w takim przypadku poszczególni członkowie mogą nie wiedzieć. Zachowując procedury to Rada Nadzorcza kontroluje i upoważnia do przeprowadzenia kontroli konkretnych członków Rady.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się o przygotowanie 10% próby, aby można było skontrolować wysokość wynagrodzeń w Spółdzielni. Zwróciła się, aby Zarząd zastanowił się w jaki sposób może udostępnić takie dokumenty. Dokumenty mają umożliwić sprawdzenie wiarygodności danych zawartych w tabeli przedstawiającej wynagrodzenia.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o wyjaśnienie czy Rada uzyskałaby zestawienie przedstawiające rozpiętość wynagrodzeń kierowników oraz pracowników?

Pani Sylwia Czuba wyjaśniła, że takie przedstawienie wynagrodzeń nie umożliwi zweryfikowania czy dany pracownik jest dyskryminowany, czy należy zaplanować podwyżki. Pracownicy wnioskują o podwyżki, dlatego Rada chce materiały, na podstawie których będzie mogła zweryfikować, czy należy zwiększyć fundusz wynagrodzeń.

Ad 5. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07-10-2025r.

Dyżur w dniu 07-10-2025r. pełnił Pan Krzysztof Grabowiecki, nie odnotowano obecności interesantów.

Ad 6. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24-09-2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24-09-2025r.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.08.2025r. 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, Pan Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 7. Omówienie przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025r. i przyjęcie założeń do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r., jako podstawa do ustalenia prognozowanej wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r. dla poszczególnych nieruchomości, do prezentowania na jesiennych zebraniach gospodarczych z użytkownikami lokali mieszkalnych.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że na poprzednim posiedzeniu Rady zostały przedstawione wstępne założenia do planu, które obecnie modyfikuje się o planowane koszty energii elektrycznej, których wzrost planuje się na poziomie 5%, a nie jak wcześniej 15%. Ponadto poinformowała, że planuje się wzrost o 15% kosztów ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości, jednak ostateczny koszt będzie znany po otrzymaniu w listopadzie zmian cen od Towarzystwa Ubezpieczeniowego. Ponadto przypomniała, że wysokość podatku od nieruchomości zależna jest od uchwał Rady Miasta. Dodała, że pozostałe koszty planowane są zgodnie z przedstawionymi wstępnymi założeniami do planu na poprzednim posiedzeniu Rady.

Ad 8. Przedstawienie korekty planu gospodarczego i podjęcie stosownej uchwały. Informacja o zaawansowaniu realizacji rzeczowego planu remontów na 2025r.

Pani Anita Karpińska omówiła przyczyny korekty planu finansowo-gospodarczego na 2025r. informując, że związane są one w szczególności z korektą planu remontów. Skorygowano plan remontów o wydatki remontowe, które nie zostaną zrealizowane w 2025r. oraz o wykonane remonty nieujęte w planie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu na rok 2025.

Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie w/w uchwałę.

Ad 9. Przedstawienie harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz przedstawił harmonogram jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości. Poinformował, że stworzono trzy grupy prowadzące zebrania, które odbędą się w pięciu lokalizacjach dogodnych dla mieszkańców.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się, aby Pan Jarosław Sudak był obecny na zaplanowanym zebraniu gospodarczym nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1,1a,3.

Ad 10. Sprawy różne.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się, aby Zarząd odpowiedział na piśmie pełnomocnikom nieruchomości Chocimska 3 na pismo z dnia 24-09-2025r. Zwrócił się ponadto do Członków Komisji Organizacyjnej o przeprowadzenie rozmowy z Zarządem, w odniesieniu do informacji uzyskanych od kierowników działu Technicznego i GZM.

Pani Sylwia Czuba zawnioskowała o przygotowanie zestawienia przedstawiającego procentowy wzrostu pensji pracowników w latach, z wyszczególnieniem premii i innych dodatków, jeśli takie występują. Stwierdziła, że niniejsze informacje są niezbędne przy planowaniu budżetu na kolejny rok.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o przekazanie pisemnej informacji dotyczącej remontu instalacji c.o. w budynku przy ul. Popiełuszki 10-22, określając wykonany zakres prac oraz pozostały do wykonania wraz z kosztami.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że Spółdzielnia przystępuje na nieruchomości Chocimska 3 do prac określonych w harmonogramie zatwierdzonym przez Komendanta Wojewódzkiej Straży Pożarnej w Opolu. Poinformował, że w bieżącym roku zostanie wykonany suchy pion. Dodał, że wpłynęły oferty na planowane prace, które wahają się od 63.000 zł do 130.000 zł.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że to mieszkańcy będą decydować jakie prace wykonać. Podkreślił, że mieszkańcy nie wyrażą zgody na wykonanie suchego pionu. Stwierdził również, że mieszkańców nie interesuje żaden nakaz.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że odpowie pełnomocnikom nieruchomości Chocimska 3 na stwierdzenie, że to Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni są pomysłodawcami utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej Chocimska 1,1a,3 oraz wskaże rzeczywistego autora tej inicjatywy bez wskazywania imienia i nazwiska.

Pan Andrzej Jędrzejko stwierdził, że nie rozumie, dlaczego inaczej traktowane są wieżowce w Spółdzielni, a inaczej wieżowce zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Dlaczego tam nie ma konieczności wykonania podobnych prac jak np. suchy pion. Dodał, że przed wysłaniem pisma w sprawie możliwości utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej informował, że to nie ma sensu ze względu na trudną współpracę z mieszkańcami.

Pani Danuta Strzelbicka przytoczyła treść §6 ust. 10 regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda" w Brzegu cyt.: „10. Remonty, których potrzeba wynika z przeglądów technicznych lub decyzji administracyjnych uprawnionych organów realizowane są niezależnie od propozycji przyjętych przez mieszkańców danej nieruchomości." Podsumowała, że jeśli prace wynikają z protokołów technicznych budynku lub z decyzji administracyjnych, to niestety trzeba się do nich stosować.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się, aby Zarząd do kolejnej Rady ustosunkował się do rozbudowy funkcji Portalu Mieszkańca. Zwróciła się również, aby kierownicy działów przygotowali swoje propozycje zmiany regulaminu organizacyjnego, określając zakres obowiązków danego działu i zakres, który powinien wykonać inny dział.

Ad 11. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 27.11.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 19.11.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 27.11.2025 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