Protokół nr 11/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 27.11.2025 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 04-11-2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29-10-2025r.
4. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 2025r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie na 2026r.
7. Informacja o wynikach jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2026r.
8. Wykaz nieruchomości z wykonanymi przeglądami części wspólnych.
9. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2025 roku.
10. Sprawy różne.
11. 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.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 04-11-2025r.

Dyżur w dniu 04-11-2025r. pełnił Pan Tadeusz Kruk, nie odnotowano obecności interesantów.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 29-10-2025r.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy Przewodniczący Rady Nadzorczej rozmawiał z Zarządem po poprzednim posiedzeniu Rady na tematy poruszane przez kierownika działu GZM i Z-cę kierownika działu technicznego.

Pan Krzysztof Grabowiecki odpowiedział, że rozmawia z Zarządem na różne tematy.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29-10-2025r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29-10-2025r.

Ad 4. Omówienie wykonania planu finansowo-gospodarczego za trzy kwartały 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 III kwartału 2025r. wynosi 2 143 437,49 zł. Wyniki na CO, CWU i ZW zostaną rozliczone z mieszkańcami po zakończeniu sezonu grzewczego i po rozliczeniu wody na koniec roku. Następnie przedstawiła wynik z działalności gospodarczej dotyczącej garaży, lokali użytkowych, dzierżaw i pozostałych przychodów, które wynoszą 634 278,56 zł. Podała ogólny wynik na podstawowej działalności operacyjnej na III kwartał 2025r., który wynosi 2 777 716,05 zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (koszty i przychody: sądowe, komornicze) na koniec III kw. 2025r. wynosi – 106 156,05 zł. Wyjaśniła, że w dalszym ciągu nie została rozliczona kwota 177 100 zł uzyskana ze sprzedaży mieszkania w drodze przetargu, która zostaje zawieszona w rozliczeniach międzyokresowych. Dodała, że działalność finansowa zamknęła się wynikiem dodatnim 87 866,65 zł. Łączny wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec III kw. 2025r. wynosi 2 759 426,65 zł przed opodatkowaniem. Stan funduszu remontowego nieruchomości na koniec III kwartału 2025r. jest dodatni i wynosi 2 271 539,95 zł. Fundusz remontowy łącznie wykonanie wynosi 4 447 972,47zł. Zwróciła uwagę, że jest zachowana płynność finansowa baz udziału innych funduszy. Następnie przedstawiła stan środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na koniec III kw. 2025r., która wyniosła netto 19 499 220,88 zł. W kolejnym kroku omówiła zaległości z wnoszenia opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na koniec III kw. 2025r. informując, że wskaźnik zaległości wynosi 4,50 % odnotowuje się niewielki wzrost zadłużenia w odniesieniu do II kw. bieżącego roku. Dodała, że po wprowadzeniu współpracy z KRD zadłużenia na lokalach mieszkalnych spadły. W odniesieniu do lokali użytkowych nie ma widocznego spadku zaległości jednak należy wziąć pod uwagę, że trzy umowy najmu mają wydłużony termin płatności, a także toczą się postepowania egzekucyjne w odniesieniu do zaległości dotyczących dwóch lokali użytkowych.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy Rada Nadzorcza wyrażała zgodę na pożyczkę dla jakiejś nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że Rada Nadzorcza nie wyrażała zgody na kredyty. Nieruchomości spłacają zadłużenie na funduszu remontowym nieruchomości, które zaciągnęli z wewnętrznych funduszy Spółdzielni.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że kalkulacje zostały przygotowane na podstawie przyjętych założeń do planu gospodarczego na rok 2026 omówionych na posiedzeniu Rady Nadzorczej w październiku br. Koszty zarządzania zostały podwyższone o 0,05 zł/m^2, podatek od nieruchomości bez zmian na poziomie roku 2025, ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości wzrost o 11%, energia elektryczna o 5%, pozostałe koszty eksploatacyjne utrzymania nieruchomości wg umów oraz o przewidywany wskaźnik inflacji 4%, odpisy na fundusz remontowy nieruchomości bez zmian lub wzrost zgodnie z ustaleniami na zebraniach jesiennych wyjątek stanowią dwie nieruchomości. Pierwsza przy ul. Krzyszowica 1-1a-3-3a posiada odpis na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości 0,62 zł/m^2 oraz nieruchomości garażowa przy ul. Ofiar Katynia zadłużenie nieruchomości w wysokości 1000 zł, z odpis na fundusz remontowy w wysokości 1 zł/garaż.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że zgodnie z informacjami przekazanymi przez Pana Jarosława Sudaka w budynku Krzyszowica 1-3a rozpoczęta została wymiana pionów c.o., które częściowo zostały wymienione, nie zostały również dokończone prace remontowe na wszystkich balkonach. Występuje więc niesprawiedliwość, ponieważ wszyscy mieszkańcy nieruchomości ponieśli koszty dotychczasowych prac, natomiast tylko część prac została wykonana. Biorąc pod uwagę powyższe, jak również niską stawkę odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, wydaje się zasadne, aby Rada Nadzorcza zwiększyła ją w celu umożliwienia zakończenia prac.

Pan Jarosław Sudak dodał, że na podstawie prac niezbędnych do wykonania na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych budynku odpis powinien być przynajmniej w wysokości 2-2,50 zł/m^2. Jednak, aby nie obciążać mieszkańców budynku zbyt drastyczną podwyżką stawki na fundusz remontowy proponuje podnieść stawkę odpisu na fundusz remontowy nieruchomości do 1,60 zł/m^2. Dodał, że należy dokończyć wymianę pozostałych pionów c.o. oraz pionu balkonów, a także z zapisów w protokołach z przeglądów technicznych nieruchomości należy zacząć się przygotowywać na naprawę dachu.

Po przeprowadzonej dyskusji zaproponowano podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Krzyszowica 1-1a-3-3a do 1,80 zł/m^2. Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości dla przedmiotowej nieruchomości z 0,62 zł/m^2 na 1,80 zł/m^2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Krzyszowica 1-1a-3-3a w wysokości 1,80 zł/m^2.

Pani Anita Karpińska przedstawiła sytuację nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia 1-15, gdzie odpis na fundusz remontowy wynosi 1zł/garaż. W takiej sytuacji spłata obecnego zadłużenia na funduszu remontowym zrealizowana zostałaby po ok. 5 latach. Ponieważ zapisy regulaminowe mówią o trzyletniej spłacie zadłużenia na funduszu remontowym nieruchomości proponuje się podwyższyć stawkę odpisu na fundusz remontowy przedmiotowej nieruchomości do 2 zł/garaż.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia 1-15 z 1,00 zł/garaż na 2,00 zł/garaż.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia 1-15 w wysokości 2,00 zł/garaż.

Pani Sylwia Czuba złożyła wniosek o pozostawienie opłaty za zarządzanie w wysokości 1,10 zł/m^2 tj. w wysokości obowiązującej w 2025r. Wniosek uzasadniła brakiem możliwości kontroli wynagrodzeń przez Radę Nadzorczą, uwolnieniem środków poprzez likwidację stanowiska z-cy kierownika działu księgowości, stanowiska ds. społeczno-wychowawczych, zmniejszenia liczby członków Zarządu do dwóch. Ponadto na poprzednich posiedzeniach Rady Nadzorczej Zarząd informował, że są wolne środki na funduszu wynagrodzeń.

Pani Danuta Strzelbicka przychylała się do wniosku informując, że od 2018r. do 2023r. koszty zarządzania wzrosły z 0,55 zł/m^2 do 0,85 zł/m^2.

Pani Anita Karpińska zwróciła uwagę, że koszty zarządzania to nie tylko wynagrodzenia, lecz również koszty związane z zawartymi umowami na takie usługi jak: sprzątanie, obsługa prawna czy usług kominiarskie, gdzie zapisany jest wzrost wynagrodzenia o wysokość inflacji, a dodatkowo umowa na usługi kominiarskie się kończy i rozpisany został przetarg. Pozostawienie opłaty za zarządzanie w wysokości obowiązującej w roku 2025 może spowodować ujemny wynik na koniec roku, co z kolei spowoduje podwyższenie stawki na 2027 rok nie o 0,05 zł/m^2 o 0,10 zł/m^2.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że koszty wynagrodzeń stanowią najprawdopodobniej 80% kosztów zarządzania, dlatego zmiany, o których mówi Pani Anita Karpińska nie powinny mieć znaczącego wpływu na wynik.

Przeprowadzono szczegółową dyskusję na temat zasad wynagradzania i premiowania pracowników.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę, żeby Zarząd właściwie zareagował na nieprawidłowości przy prowadzeniu prac remontowych na budynku Chocimska 3 i wezwał Z-cę kierownika działu technicznego do odpowiedniego pouczenia pracowników oraz przywrócenia porządku na miejscu pracy. Zaznaczył, że właśnie taka jest rola Zarządu, kontrolować i wymagać od podległych pracowników, w ten sposób Zarząd unika problemów. Zwrócił uwagę, że to Zarząd jest decyzyjny nie pracownicy.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła temat kosztów utrzymania terenów zielonych i czystości na osiedli przy ul. Armii krajowej, Popiełuszki i Jana Pawła II.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że koszty zależą od wielkości posiadanego terenu do użytku wspólnego, a na przedmiotowym osiedlu jest dużo takich terenów.

Pan Tadeusz Kruk zapytał o koszty ubezpieczenia na garażach, co takie ubezpieczenie obejmuje.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że ubezpieczenie obejmuje części wspólne nieruchomości.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z lokali w 2026r. ze zmianami tj. opłata za zarządzanie na poziomie roku 2025 tj. 1,10 zł/m^2, wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Krzyszowica 1-1a-3-3a w wysokości 1,80 zł/m^2, wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości garażowej przy ul. Ofiar Katynia 1-15 w wysokości 2,00 zł/garaż.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę ze zmianami jednogłośnie przy jednej osobie nieobecnej (Pan Andrzej Jędrzejko).

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie na 2026r.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie na 2026r.

Pani Anita Karpińska wyjaśniła, że opłaty dla lokali mieszkalnych będących w najmie zostały ustalone na podstawie obwieszczenia Wojewody Opolskiego z dnia 24 września 2025r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego z wyłączeniem m. Opola. Do wyliczenia w/w opłaty wzięto również pod uwagę zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie ustalenia opłat (czynszu) dla lokali mieszkalnych będących w najmie na 2026r.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę jednogłośnie przy jednej osobie nieobecnej (Pan Andrzej Jędrzejko).

Ad 7. Informacja o wynikach jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości oraz ustaleniach w zakresie planu remontów na 2026r.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że przeprowadzona zebrania jesienne dla 65 nieruchomości, w tym trzech z ujemnym stanem funduszu remontowego, dla których należało podnieść odpis na fundusz remontowy. Zebrania odbyły się w dniach od 03-11-2025 do 12-11-2025r. Podczas zebrań 29 nieruchomości podniosło stawkę na fundusz remontowy nieruchomości. Mieszkańcy dwóch nieruchomości przy ul. Kamiennej 5-13 oraz przy ul. Chocimskiej 3 nie przyjęli żadnych ustaleń.

Pan Edward Bublewicz dodał, że na wniosek mieszkańców zostaną dodatkowo zwołane zebrania dla nieruchomości Makarskiego 9 oraz Chocimskiej 3.

Ad 8. Wykaz nieruchomości z wykonanymi przeglądami części wspólnych.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że zapozna się z protokołami przeprowadzonych przeglądów części wspólnych nieruchomości przez administrację.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała, czy administratorki wykonują przegląd części wspólnych w zakresie obowiązków przewidzianych w ramach godzin pracy?

Pan Edward Bublewicz poinformował, że przeglądy wykonywane są w godzinach pracy Spółdzielni w ramach podstawowego zakresu obowiązków.

Pani Danuta Strzelbicka zawnioskowała, aby administratorki przeprowadzały przeglądy w obecności pełnomocników lub w uzgodnieniu z pełnomocnikami nieruchomości. Będzie to sprzyjało kontroli wydatków i uwzględnieniu wszystkich uwag pełnomocników.

Ad 9. Podjęcie Uchwały dotyczącej przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2025 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za III kwartał 2025 roku.
Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę.

Ad 10. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył temat planowanego zebrania mieszkańców w sprawie zagospodarowania terenu dz. 420 na miejsca postojowe, między budynkiem Mickiewicza 10-16, a budynkiem WM Rybacka 4-4c. Przedstawił uwagi w tej sprawie:

- brak podpisu pod pismem informującym o spotkaniu,
- niepoinformowanie wszystkich mieszkańców zarówno budynku Mickiewicza 10-16 jak i Rybacka 6-6c,
- brak stanowiska mieszkańców budynku Rybacka 6-6c
- brak przedstawienia w piśmie propozycji zagospodarowania terenu,
- kto, na jakich zasadach i w jakim zakresie będzie ponosił koszty zagospodarowania terenu,

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że temat nie jest mu znany, nie rozumie, dlaczego kierownik działu ma podpisywać pismo w imieniu Zarządu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że temat jest mu znany na spotkaniu planowano przedstawić koncepcje zagospodarowania terenu. Poinformował, że mieszkańcy wszystkich budynków powinni zostać poinformowani, dodał, że zebranie zostanie odwołane i wyjaśniona pomyłka.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że to już kolejna propozycja WM Rybacka 4-4c i należy przypilnować interesy Spółdzielców.

Pani Sylwia Czuba zaproponowała podjęcie uchwały o sukcesywnym przeprowadzeniu inwestycji zagospodarowania terenu w celu budowy parkingów.

Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił, że mieszkańcy przy ul. Makarskiego kl. 41 zgłaszają brak sprzątania piwnic.

Pan Krzysztof Grabowiecki złożył wniosek i przeprowadził głosowanie nad udzieleniem upoważnienia do kontroli wynagrodzeń pracowników Spółdzielni członkom Rady Nadzorczej tj. Pani Sylwii Czubie, Pani Danucie Strzelbickiej oraz Panu Krzysztofowi Grabowieckiemu.

Rada Nadzorcza poparła wniosek i udzieliła w/w członkom Rady Nadzorczej upoważnienia do kontroli wynagrodzeń pracowników Spółdzielni stosunkiem głosów:
za - 7 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pana Bogusław Lisowski).
przeciw - 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)
nieobecni - 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Pan Edward Bublewicz przedstawił sprawę uzgodnień z inwestorem prowadzącym budowę budynku wielorodzinnego na działce przylegającej do osiedla Wierzbowa. Poinformował, że inwestor zdobył zgodę na wjazd z ulicy Włościańskiej, dlatego mógłby zrezygnować z ustanowionej służebności przejścia i przejazdu na działkach stanowiących mienie Spółdzielni, a służących jako droga dojazdowa wraz parkingami dla nieruchomości budynkowych Wierzbowa 1-18. Inwestor zawnioskował o przekazanie części działki nr 551/17 w celu zwiększenia użyteczności posiadanych działek z jednoczesnym ustanowieniem służebności przejścia na niej dla mieszkańców nieruchomości budynkowych Wierzbowa 1-18. Zawnioskował również o dzierżawę terenu części działki nr 1234 na budowę placu zabaw. W zamian zobowiązuje się do pokrycia pełnych kosztów budowy ok. 10-15 miejsc postojowych na terenie Spółdzielczym mających służyć wyłącznie mieszkańcom osiedla przy ul. Wierzbowej. Poinformował, że zostało zorganizowane spotkanie z mieszkańcami i inwestorem, gdzie wstępnie przyjęto powyższe ustalenia. Problemem jest działka nr 1234 stanowiąca współwłasność wszystkich właścicieli lokali położonych w budynkach Wierzbowa 1-18. Została przygotowana opinia prawna z której wynika, że na podstawie uchwały właścicieli Zarząd będzie mógł w imieniu właścicieli zawrzeć umowę dzierżawy z inwestorem pod budowę placu zabaw.

Pani Danuta Strzelbicka zasugerowała wystosowanie do wszystkich właścicieli lokali na osiedlu Wierzbowa pisma dotyczącego zadeklarowania swojego stanowiska w sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki zasugerował indywidualne zbieranie głosów pod uchwałą.

Pani Sylwia Czuba przedstawiła swoje uwagi do pracy kierownika działu GZM. Szczegółowo omówiła prowadzoną korespondencję w sprawie planowanych prac na zieleni na osiedlu Morcinka, a w szczególności trymowania pni drzew. Poinformowała, że pierwszy wniosek o przeprowadzenie prac na zieli przesłała mailem w dniu 30.10.2023r., który nie został zrealizowany w roku 2024 mimo informacji, że do końca roku 2024 zostaną prace przeprowadzone. Ponadto nikt nie poinformował, że jeśli prace nie zostały zrealizowane w roku 2024 to należy ponowić wniosek na zebraniach jesiennych w roku 2024 w celu przyjęcia wykonania w roku 2025. Dodała, że ponieważ wniosek z 2023r. nie został zrealizowany to 01-04-2025r. ponowiła maila z wnioskiem oraz 17-06-2025r. Odpowiedź Spółdzielni w sprawie karczowania pni otrzymała 18-06-2025r. wówczas została poinformowane, że oferty jeszcze nie wpłynęły na planowane prace i zostanie pisemnie poinformowana, gdy wpłyną. Kolejny mail został wystosowany 31-07-2025r. Następnie 12-11-2025r. na spotkaniu jesiennym zapytała się czy wpłynęły oferty na karczowanie pni. Otrzymała ustną informację, że tak. Ponieważ Spółdzielnia zobowiązała się w piśmie odpowiedzieć pisemnie zwróciła się o zastosowanie się do tego. Potem otrzymała pismo z dnia 07-11-2025r. informujące, że wpłynęły oferty dnia 14-04-2025 i 23-06-2025r. Podsumowując stwierdziła, że dwa lata czekała na wycenę i odpowiedź co jest niedopuszczalne, a realizacja jeszcze nie jest wykonana. Następnie zapytała, czy jest prowadzona ewidencja skarg na sprzątanie, utrzymanie zieleni itp., aby był dowód na uchybienia w wykonywaniu obowiązków przez firmę sprzątającą oraz administrację Spółdzielni.

Pani Danuta Strzelbicka poruszyła sprawę brzozy, co do której nie ma zgody Urzędu na wycinkę. Poinformowała, że liście nie są usuwane z terenu nieruchomości tylko przenoszone dmuchawą na trawniki. Powoduje to gnicie trawy lub ponowne rozwianie zgromadzonych liści, które zatykają studzienki odprowadzające wodę deszczową. Brzoza została przycięta raz w ciągu trzech lat i zdążyła odrosnąć. Poruszyła również problem z naruszaniem struktury chodnika przez korzenie rosnących na przyległym terenie świerków, zwróciła uwagę, że stwarza to zagrożenie wypadku dla osób korzystających z chodnika.

Pani Ewa Michalak zwróciła również uwagę na opieszałe załatwianie spraw przez Spółdzielnię podając przykład remontu balkonu wspomniała, że dwa lata członek Spółdzielni czekał na remont balkonu. Następnie podniosła sprawę sprzątania klatek i terenów zewnętrznych, jak i koszenia i przycinanie trawy. Zapytała o postępy rozmów z firmami sprzątającymi w sprawie jakości sprzątania? Zaznaczyła, że firma sprzątającą nie wykonuje prac przewidzianych w zakresie czynności. Po cięciu żywopłotów ścinki nie zostały usunięte czy choćby pozamiatane przez kilka dni. Stwierdziła, że członkowie spółdzielni płacą duże pieniądze za wykonywanie powyższych usług i nie można pozwolić na to, aby firmy sprzątające źle wykonywały swoje obowiązki.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, aby zaprzestać informowania firmy o planowanej kontroli.

Pani Sylwia Czuba odniosła się do załączonej w materiałach oferty dot. rozszerzenia funkcji Internetowego Portalu Mieszkańca przyjmując ją do wiadomości. Zwróciła uwagę, że dobrze byłoby wprowadzić proponowane funkcje początkiem roku 2026. Dodała, że najbardziej zależy jej na możliwości przesyłania wiadomości poprzez Portal. Ponadto zauważyła, że na Portalu Mieszkańca nie widać naliczonych odsetek, o których mieszkańcy nie są informowani na bieżąco.

Pani Anita Karpińska poinformowała, że po zmianie właściciela na lokalu umowa jest zamykana, wówczas pracownik Spółdzielni kontaktuje się z odpowiednimi osobami lub po rozliczeniu mediów naliczone odsetki są regulowane.

Pan Jarosław Sudak poruszył następujące sprawy:

1. Poinformował o zakończeniu sprawdzania szczelności gazu w zasobach Spółdzielni. Poinformował o części lokali, których nie udostępniono, w celu zbadania szczelności instalacji gazowej w wyznaczonym terminie. Poinformował również o dodatkowych kosztach związanych z usuwaniem nieszczelności instalacji na częściach wspólnych, gdzie wymagane było spawanie.

2. Poinformował również o kontroli stanu technicznego budynków na bazie działu technicznego. Zwrócił uwagę na wysokie koszty naprawy dachu. Dodał, że Zarząd zastanawia się jakie działania podjąć, aby koszty zminimalizować.

Ad 11. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 16.12.2025 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 09.12.2025 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 16.12.2025 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