Protokół nr 12/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu

w dniu 16.12.2025 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. 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 02-12-2025r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27-11-2025r.
4. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2026r.
5. Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2026r.
6. Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2026 Zarząd.
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.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 02-12-2025r.

Dyżur w dniu 02-12-2025r. pełnił Pan Bogusław Lisowski, zgłosiło się dwóch interesantów. Poruszono w szczególności następujące sprawy:

1. Niewłaściwa ocena proponowanych remontów zakres prac, cena.
2. Brak możliwości wglądu do umów z wykonawcami.
3. Czujniki czadu, które nie posiadają już gwarancji, niespełniające swojej roli.
   Obecny na dyżurze członek Spółdzielni zwrócił się o przygotowanie odpowiedzi na w/w zagadnienia.
4. Członek spółdzielni zwrócił uwagę, że nie widział, aby kominiarz wykonywał swoje obowiązki na budynku Kamienna 5-13.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że w dniu 02-12-2025 odbył spotkanie z przedstawicielką Wspólnoty Mieszkaniowej Rybacka 4-4c w sprawie budowy parkingu pomiędzy

budynkami Mickiewicza 10-16 i Rybacka 4-4c. Dodał, że szczegóły sprawy przedstawi w sprawach rożnych.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 27-11-2025r.

Ustalono, że protokół z dnia 27-11-2025r. po uzupełnieniu zostanie zatwierdzony na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad 4. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na 2026r.

Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy Rady Nadzorczej na 2026r.

Ad 5. Zatwierdzenie planu pracy Zarządu na 2026r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan pracy Zarządu na 2026r.

Ad 6. Ustalenie harmonogramu dyżurów na 2026 Zarząd.

Rada Nadzorcza przyjęła harmonogram dyżurów na 2026r.

Ad 7. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki kontynuował temat budowy parkingu między budynkami Mickiewicza 10-16 oraz Rybacka 4-4c. Poinformował, że w dniu 10-12-2025r. odbyło się spotkanie osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynkach Mickiewicza 10-16, Rybacka 6-6c oraz WM Rybacka 4-4c. Jednocześnie zwrócił się o potwierdzenie, że wszyscy uprawnieni z w/w nieruchomości zostali zawiadomieni o spotkaniu. Ponadto, ponieważ kierownik GZM na spotkaniu stwierdził, że WM Rybacka 4-4c wyraża zgodę na budowę parkingu przy ul. Rybacka 6-6c, zwrócił się o przedstawienie pisemnej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, brak pisemnego oświadczenia Wspólnoty nie jest gwarancją dla budynku Rybacka 6-6c w przedmiotowej prawie. Następnie poinformował, że na spotkaniu w dniu 10-12-2025r. obecne osoby podjęły decyzję o budowie parkingu na działce nr 420 przy ul. Mickiewicza między budynkami Mickiewicza 10-16 oraz Rybacka 4-4c oraz przy budynku Rybacka 6-6c. Ponadto podjęto decyzję o montażu szlabanu na wjeździe na osiedle. Pan Krzysztof Grabowiecki poddał w wątpliwość zasadność zwoływania kolejnych spotkań w sprawie zagospodarowania działki nr 420 przy ul. Mickiewicza, ponieważ już wcześniej odbyły się podobne spotkania, gdzie przeprowadzano głosowania przy obecności mecenasa Wspólnoty Mieszkaniowej. Dlaczego powiela się spotkania w tej samej sprawie.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że związane jest to z nadzieją, że ostatecznie zostanie osiągnięte porozumienie w sprawie bez wycofywania się jednej ze stron po podjętych decyzjach. Poinformował, że Zarząd wystosował pismo do WM Rybacka 4-4c o złożenie oświadczenia w sprawie przyjętych uzgodnień na spotkaniu w dniu 10-12-2025r. na, które otrzymał negatywną odpowiedź. Konsekwencją tego jest brak możliwości podjęcia dalszych działań w zakresie zagospodarowania działki 420 przy ul. Mickiewicza.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że WM Rybacka 4-4c po raz kolejny próbuje wymusić wydzielenie części działki 420 do wyłącznego jej użytku przy niesprzyjających przepisach prawa. Spółdzielcy posiadający prawa do lokali w budynkach Mickiewicza 10-16 i Rybacka 6-6c nie wyrażają zgody na taki stan rzeczy. Decyzja Spółdzielców została wyrażona na spotkaniu w dniu 10-12-2025r. Dodał, że Wspólnota Mieszkaniowa nadal nie chce przyjąć do wiadomości, że działka nr 420 stanowi współwłasność wszystkich trzech budynków i dlatego ich propozycje nie mogą zostać przyjęte.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czy prace remontowe związane z budowa suchych pionów w budynku przy ul. Chocimskiej 3 wykonuje dział techniczny czy firma zewnętrzna.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że pracownicy działu technicznego wykonali przedmiotowe prace w godzinach pracy.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył temat pisma mieszkańca budynku przy ul. Chocimskiej 3 do administracji Spółdzielni w sprawie usunięcia awarii poziomu kanalizacyjnego w związku z uciążliwym fetorem. Podkreślił, że sprawa już wcześniej była zgłaszana.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Spółdzielnia ma kontakt z szefostwem spółki w Katowicach i stara się o udostępnienie niezbędnych pomieszczeń w celu usunięcia awarii.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, czy jest możliwość zatrudnienia na półetatu osoby sprzątającej dla budynku Chocimska 3?

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że jest to problemowe szczególnie ze względu na konieczność zapewnienie zastępstwa.

Pani Danuta Strzelbicka zgłosiła wniosek pełnomocnika oraz mieszkańców budynku przy ul. Ks. Popiełuszki 8 a-b o zaplanowanie do realizacji na rok 2026 remontu dachu. Poinformowała, że mieszkańcy zdają sobie sprawę z konieczności wystąpienia o wewnętrzna pożyczkę z funduszu remontowego Mienia Spółdzielni.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że na zebraniach jesiennych, gdy przyjmowany jest plan remontów to w przypadku braku środków na funduszu remontowym nieruchomości, przyjęcie planu automatycznie traktowane jest jako wniosek o udzielenie wewnętrznej pożyczki na wykonanie zaplanowanych prac. Dlatego nie jest potrzebny osobny wniosek.

Pani Danuta Strzelbicka poinformowała, że zorganizowała spotkanie z mieszkańcami budynku przy ul. Ks. Popiełuszki 10-22 w sprawie podjęcia kroków zmierzających do ograniczenia kosztów związanych z powtarzającymi się naprawami chodnika przed budynkiem. Zwróciła uwagę, że jest to związane z podnoszeniem płyt chodnikowych przez korzenie rosnących na przyległym terenie drzew (brzozy oraz dwóch świerków). Poinformowała, że zostało w sprawie wystosowane pismo do Zarządu Spółdzielni i mieszkańcy oczekują na odpowiedź oraz podjęcie stosownych działań zmierzających do wycięcia w/w drzew. Zwróciła uwagę, że we wniosku do biura Ochrony Środowiska należy odpowiednio uargumentować konieczność wycinki wspomnianych drzew, podając argumenty związane z występującym zagrożeniem życia i zdrowa, kosztami ewentualnych odszkodowań w przypadku wypadku na chodniku, ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacyjnych związanych z ciągłą naprawą chodnika.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że zostanie przygotowana ekspertyza techniczna, która zostanie załączona do wniosku o wycinkę.

Pani Danuta Strzelbicka ponownie poruszyła temat drożności studzienek kanalizacyjnych i ciągłego zasypywania ich grysem spływającym podczas opadów z wyższych terenów zarządzanych przez Zarząd Nieruchomości Miejskich (ZNM) dot. terenu przy budynku Ks. Popiełuszki 10-22. Zwróciła uwagę na odwlekanie przez ZNM wykonania utwardzenia terenu przylegającego do nieruchomości Spółdzielni. Podkreśliła, że jest to istotna sprawa ze względu na ponoszone koszty udrażniania studzienek kanalizacyjnych oraz zagrożenie zalewania piwnic, co miało miejsce przez wiele lat. Przypomniała, że od 2020r. mieszkańcy mocniej zaczęli naciskać na Zarząd w celu wyjaśnienia powodu zalewania piwnic w budynku Ks. Popiełuszki 10-22. Następnie w 2021r. po interwencji

mieszkanki budynku Miasto wybrukowało tyko częściowo przyległy teren, co nie rozwiązało problemu. Poinformowała, że 09-12-2025r. zwołała kolejne zebranie mieszkańców, na którym 42 osoby posiadające prawa do lokali w budynku Ks. Popiełuszki 10-22 podpisało się pod pismem do Rady Miasta w przedmiotowej sprawie. Dodała, że Przewodniczący Rady Miasta obiecał zapoznać się ze sprawą i przedstawić ją na sesji Rady Miasta.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że również rozmawiał w przedmiotowej sprawie zarówno z Panią Burmistrz oraz przewodniczącym Rady Miasta.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o ponowne wystosowanie pisma do Urzędu Miasta w sprawie utwardzenia terenu przyległego do nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22, przed przyjęciem budżetu przez Radę Miasta na rok 2026.

Pani Ewa Michalak zapytała jakie działania dyscyplinujące podjął Zarząd w sprawie należytego wykonywania obowiązków przez firmy sprzątające.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że odbyło się spotkanie. Ponadto firmy informowane są pisemnie o stwierdzonych nieprawidłowościach w wykonywaniu obowiązków wynikających z zapisów umowy oraz konsekwencjach niewywiązywania się z umowy, również możliwości rozwiązania umowy z winy firmy świadczącej usługi.

Pani Ewa Michalak zauważyła, że pojawiła się na klatkach karta kontroli sprzątania i ewidencji pobytu w obiekcie. Zwróciła się z pytaniem jak to ma działać. Dodała, że zaobserwowała dziwne terminy wypełniania karty np. wykonanie sprzątania w piątek zostało potwierdzone w poniedziałek. Dlatego zadała pytanie, kto potwierdza wykonanie czynności sprzątania na przedmiotowej karcie.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że jest to środek mający wpłynąć na poprawę świadczonych usług, jednak nikogo nie możemy do tego przymusić, gdyż nie ma takich zapisów w umowie. Kartę wypełnia osoba sprzątająca, a następnie pracownicy Spółdzielni konfrontują to z mieszkańcami nieruchomości.

Pani Ewa Michalak zwróciła uwagę, że zasadne byłoby, aby mieszkańcy nieruchomości potwierdzali osobie sprzątającej wykonanie konkretnych czynności.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że brak jest stosownych zapisów w umowie.

Pani Sylwia Czuba dodała, że takie działania były już praktykowane, jednak nie przyniosły one oczekiwanych efektów, gdyż mieszkańcy podpisywali kartę bez sprawdzenia czystości na klatce schodowej. Następnie zwróciła się o przygotowanie informacji zwrotnej, na temat podjętych działań mających na celu załatwienia spraw poruszanych na posiedzeniach Rady np. sprawa prowadzenia zeszytu skarg przez administrację. Poruszyła również sprawę wyznaczenia terminu spotkania z przedstawicielami Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD) przy ul. Morcinka dot. płotu.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że spotkanie ma być prawdopodobnie zorganizowane między Świętami Bożego Narodzenia, a nowym rokiem. Dodał, że czeka na informację telefoniczną od przedstawiciela ROD.

Pani Sylwia Czuba poruszyła sprawę konieczności wycinki drzewa przy ul. Morcinka kl. 20, które powoduje uszkodzenia chodnika oraz fundamentów doprowadzając do zalewania piwnic. Jednocześnie zaoferowała swoją pomoc w przygotowaniu uzasadnienia do wniosku o wycinkę lub odwołania od decyzji. Ponadto poinformowała, że widzi dużo niedociągnięć w dziale GZM, poprosiła o zwrócenie uwagi na pracę tego działu. Przekazała na ręce Prezesów swoje pismo z dnia

31.07.2025r. oraz odpowiedź na nie z dnia 14.12.2025r. komentując, że jest to przykład niewłaściwego działania. Zwróciła uwagę, że z innych działów jest już coraz mniej skarg od mieszkańców, jednak w stosunku do działu GZM jest ich dużo.

Pan Krzysztof Grabowiecki również poinformował o przypadkach skarg mieszkańców na brak odpowiedzi z działu GZM np. na pismo dot. spotkania w sprawie budowy parkingów na działce nr 420.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił się o przygotowanie odpowiedzi na pytanie co zostało wykonane lub jakie działania zostały podjęte w odniesieniu do zagadnień poruszanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2025r.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że wszystkie tematy poruszane na posiedzeniach Rady Nadzorczej są omawiane na posiedzeniach Zarządu i przekazywane do realizacji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie zestawienia z dziennika podawczego pism, na które nie udzielono odpowiedzi.

Pan Andrzej Jędrzejko przypomniał o zwołaniu spotkania w nowym roku na temat planowanych remontów w budynku przy ul. Chocimskiej 3.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 28.01.2026 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:
- organizacyjnej – ustalono na 22-01-2026 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 28-01-2026 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