

Protokół nr 1/2026

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu

w dniu 28.01.2026 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 Maria Plewa – Główna Księgowa
13. Pani Anita Karpińska – Z-ca Główniej Księgowej,
14. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07-01-2026r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 16-12-2025r. oraz z dnia 27-11-2025r.
4. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r. i podjęcie stosownej uchwały.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wzoru zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.
7. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.*
9. Analiza zużycia ciepła na podgrzanie cwu stan na II półroczu 2025.
10. Stan na 31-12-2025r. przekształceń lokali spółdzielczych w odrębną własność
11. Sprawy różne.
12. 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 6 dodać pkt 7 i pkt 8 o brzmieniu:
„7. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu”*

2. Dalsze punkty otrzymują kolejny numer, zaczynając od 9 i kończąc na 12.
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.

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 07-01-2026r.

Dyżur w dniu 07.01.2026r. pełnił Pan Mirosław Czoppa, nie odnotowano obecności interesantów.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 16-12-2025r. oraz z dnia 27-11-2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu **27-11-2025r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27-11-2025r.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu **16-12-2025r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16-12-2025r.

Ad 4. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2026r. i podjęcie stosownej uchwały.

Pani Maria Plewa przedstawiła najważniejsze założenia i koszty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2026. Wyjaśniła, że dokument opiera się na analizie finansowej za 2025 rok, uwzględniając inflację oraz potrzeby zaplanowane na rok 2026. Przewidziano wzrost kosztów eksploatacji o 3,3% oraz wzrost kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody (c.w.u.) o 5%. Spodziewany jest również wzrost cen zimnej wody (oczekiwanie na dane z Wód Polskich). Poszczególne rodzaje działalności, planowane ich przychody i koszty zawarte są w załącznikach od nr 1 do nr 9. Dodała, że koszty zarządzania w stosunku do planu roku poprzedniego wzrastają nieznacznie o około 10 000 zł, a fundusz wynagrodzeń o niecałe 4% (głównie ze względu na wzrost płacy minimalnej). Planowane zakupy w 2026 r. to zakup nowego nagłośnienia (Klub „SAWA”), wymiana sprzętu komputerowego oraz rozszerzenie funkcjonalności Portalu Mieszkańców, zakup kasy fiskalnej. Poinformowała również o zaplanowanych pracach modernizacyjnych w pawilonach handlowo-usługowych. Wyjaśniła, że działalność społeczno-kulturalna choć generuje koszty (jest bezpłatna dla członków), jest częściowo kompensowana z rosnących przychodów z najmu sali w Klubie „SAWA”, a ujemny wynik pomniejsza nadwyżkę bilansową. Omówiła następnie plan wpływów i wydatków funduszu remontowego na 2026r., który uwzględnia przychody wnoszone

przez mieszkańców wg stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości i zaplanowane do realizacji wydatki na rok 2026.

Pani Danuta Strzelbicka poprosiła o wyjaśnienie, co dokładnie oznacza punkt dotyczący przedstawienia sposobów na oszczędności przy zamianie wspólnych węzłów ciepłowniczych na osobne dla każdego budynku (zgodnie z załącznikiem nr 4, punkt III, litera d).

Zgodnie z wyjaśnieniami Pana Jarosława Sudaka, zaplanowano opracowanie zestawienia kosztów utrzymania obecnego systemu ciepłowniczego z szacunkowymi kosztami przebudowy węzłów. Celem powyższego działania jest udokumentowanie zasadności i opłacalności planowanej inwestycji.

Pan Edward Bublewicz dodał, że już wcześniej były rozmowy na temat wspólnej inwestycji razem z Brzeskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej, jednak jak zaproponowane warunki nie były korzystne dla spółdzielców.

Pani Danuta Strzelbicka wniosła o wyjaśnienie zasadności ujęcia w planie finansowo-gospodarczym (zał. nr 15) kosztów montażu szlabanów na osiedlu przy ul. Armii Krajowej, Jana Pawła II oraz Ks. Popiełuszki. Wskazała, iż podczas zebrań w okresie jesiennym mieszkańcy przedmiotowego osiedla nie wyrazili zgody na realizację powyższych prac. Ponadto, Pani Strzelbicka przedstawiła argumentację dotyczącą bezcelowości inwestycji, podnosząc, że bariery techniczne wygenerują istotne utrudnienia logistyczne (m.in. dla gości, kurierów oraz służb transportowych), co okaże się szczególnie uciążliwe dla osób starszych i z ograniczoną mobilnością. W związku z powyższym złożono formalny wniosek o wykreślenie kosztów montażu szlabanów z planu finansowo-gospodarczego na rok 2026.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że wystąpił z wnioskiem o udostępnienie protokołów z zebrań jesiennych przeprowadzonych w 2025 roku, dotyczących nieruchomości przedmiotowego osiedla. Podniósł, iż w żadnym z dokumentów nie odnotowano wyrażenia zgody na montaż szlabanów, w związku z czym zwrócił się o wskazanie podstawy ujęcia wspomnianych prac w planie remontów na rok 2026.

Pan Jarosław Sudak zobowiązał się do wyjaśnienia zaistniałej sytuacji, zaznaczając, że powyższe zadania inwestycyjne nie powinny zostać uwzględnione w rzeczonym planie.

Pani Ewa Michalak zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie charakteru kosztów dokumentacji ujętych w planie dla nieruchomości położonych przy ul. Janczarskiego, Szancera oraz Korczaka. Wniosła również o udzielenie informacji, czy powyższe wydatki zostały poddane konsultacjom i zatwierdzone podczas jesiennych zebrań mieszkańców.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, iż przedmiotowe nakłady finansowe są ściśle związane z planowaną modernizacją węzłów ciepłych, co zostało uwzględnione w planie remontów doręczonym mieszkańcom. Jednocześnie doprecyzował, że poniesienie wspomnianych kosztów jest warunkowe i nastąpi wyłącznie w przypadku faktycznej realizacji rzeczonyj inwestycji.

Pan Andrzej Jędrzejko podniósł kwestię złożonego wniosku dotyczącego zwołania dodatkowego zebrania z mieszkańcami nieruchomości położonej przy ul. Chocimskiej 3, wskazując, iż do dnia dzisiejszego takie spotkanie nie zostało zrealizowane. W związku z powyższym skierował zapytanie o plany Zarządu w tym zakresie.

Członkowie Zarządu wyjaśnili, iż w przedmiotowej sprawie odbył się już szereg spotkań, które nie doprowadziły do wypracowania konstruktywnych ustaleń w obszarze planowania remontów, ograniczając się do bezpodstawnego kwestionowania kompetencji Zarządu. Z uwagi na powyższe, Zarząd podjął decyzję o odstąpieniu od zwoływania kolejnego spotkania w rzeczonyj sprawie.

Pan Andrzej Jędrzejko wskazał, iż mieszkańcy uznają konieczność wykonania przedmiotowych prac i nie kwestionują ich zasadności. Podniósł jednak, iż informację o planowanym zakresie robót otrzymał 30 grudnia 2025 r., a szczegółowy harmonogram na rok 2026 poznał dopiero z planu finansowo-gospodarczego. Poinformował o skierowaniu do Zarządu pisma, w którym zdefiniowano priorytety mieszkańców, tj. remont elewacji oraz balkonów, chcąc przesunąć prace wynikające z nakazu Państwowej Straży Pożarnej. Następnie podkreślił, iż podczas zebrania jesienno w 2025 r. nie zapadły wiążące decyzje, a lokatorzy wnioskuje o ponowne zwołanie spotkania, co według deklaracji Pana Edwarda Bublewicza miało nastąpić na początku stycznia 2026 r. W związku z powyższym, Pan Jędrzejko złożył formalny wniosek o wykreślenie z planu remontów na rok 2026 zadań przewidzianych dla nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 o szacunkowej wartości 600 000 zł, deklarując poparcie dla planu po uwzględnieniu tej zmiany. Jednocześnie zakwestionował celowość modernizacji środkowych loggii, powołując się na ustalenia z grudnia 2025 r., zgodnie z którymi przedstawiciele nieruchomości Chocimska 3 preferują w pierwszej kolejności remont ściany czołowej oraz ściany między budynkami jako elementów stanowiących największe zagrożenie. Na zakończenie ponownie skonstatował, iż lokatorzy nie zatwierdzili ani nie wyrazili zgody na zakres prac ujęty w przedłożonym planie na rok 2026”

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, iż aktualny plan remontów uwzględnia prace niezbędne do realizacji zaleceń organów Państwowej Straży Pożarnej, zgodnie z przyjętym i uzgodnionym harmonogramem, co wyklucza możliwość zmiany terminu ich wykonania. Ponadto wskazał, iż wytypowany do remontu pion balkonów może zostać zamieniony na inny, jednakże podjęcie prac jest konieczne ze względu na bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia osób postronnych.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, iż zapisy regulaminowe nadają priorytet pracom wynikającym z okresowych przeglądów oraz nakazów organów administracji państwowej.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się z zapytaniem o treść protokołów z przeglądów technicznych nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3.

Pan Jarosław Sudak odpowiedział, wskazując na zawarte w nich wnioski dotyczące konieczności przeprowadzenia pilnych remontów.

Pan Krzysztof Grabowiecki skierował do Pana Andrzeja Jędrzejki zapytanie czy ściana wskazywana przez przedstawicieli nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 stanowi realne zagrożenie.

Pan Andrzej Jędrzejko oświadczył, iż z rzeczonyj ściany nie odpada tynk, jednocześnie potwierdzając znajomość zapisów regulaminowych w zakresie remontów. Dodał przy tym, że nie wyraża zgody, aby Rada Nadzorcza podejmowała decyzje o inwestycjach na wspomnianej nieruchomości bez uzyskania zgody mieszkańców. Postawił również zarzut, iż Rada Nadzorcza przychyliła się do usunięcia z planu montażu szlabanów na osiedlu Popiełuszki, podczas gdy mieszkańcom nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 usiłuje się narzucić prace remontowe, na które nie wyrażają oni zgody.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, iż planowana instalacja szlabanów nie jest podyktowana odgórnymi nakazami organów nadzorczych ani niewłaściwym stanem technicznym obiektu. Wskazał na zasadniczą różnicę między tą inwestycją a pracami przewidzianymi dla nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3, podkreślając, iż brak rzeczonyj blokady wjazdowej nie generuje bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa.

Pan Andrzej Jędrzejko zgłosił formalny wniosek o zaprotokołowanie oświadczenia o braku zgody na zatwierdzenie w planie remontów, stanowiącym część planu finansowo-gospodarczego na rok 2026, pozycji dotyczącej modernizacji loggii środkowych w nieruchomości położonej przy ul. Chocimskiej 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu na rok 2026 po wykreśleniu z planu montażu szlabanów na osiedlu przy ul. Ks. Popiełuszki, Jana Pawła II, Armii Krajowej.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pan Bogusław Lisowski, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa).

przeciw – 1 (Pan Andrzej Jędrzejko),

wstrzymano się od głosu- 0

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Pan Edward Bublewicz przedstawił projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Wyjaśnił, iż regulacja ta należy do statutowych kompetencji Rady Nadzorczej, a przedłożony projekt dostosowuje zasady wyboru członków Rady do znowelizowanych zapisów Statutu Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki doprecyzował, iż ustalenie podziału na części Walnego Zgromadzenia służy w szczególności określeniu harmonogramu obrad (liczby dni sesyjnych). Jednocześnie podkreślił, że powyższe rozstrzygnięcie ma charakter techniczno-organizacyjny i nie modyfikuje liczby osiedli wyborczych, która pozostaje zgodna z zapisami Statutu Spółdzielni.

Pan Andrzej Jędrzejko zgłosił postulat natury porządkowej, aby faktyczne rozpoczęcie obrad każdej części Walnego Zgromadzenia następowało każdorazowo po zakończeniu procedury rejestracji i wejściu na salę wszystkich członków Spółdzielni przybyłych w danym dniu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pan Bogusław Lisowski, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa).

przeciw – 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wzoru zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, iż w wykonaniu dyspozycji Statutu Spółdzielni opracowano projekt uchwały w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej. Podkreślił jednocześnie, że ustanowienie powyższego wzoru mieści się w statutowych kompetencjach Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia wzoru zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak,
Pan Bogusław Lisowski, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa).
przeciw – 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Andrzej Jędrzejko)*

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni. oraz

Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił uzasadnienie projektu uchwały, wskazując, że proponowane zmiany podyktowane są przede wszystkim względami ekonomicznymi oraz dążeniem do optymalizacji procesów zarządczych. Poinformował o planowanej likwidacji stanowiska Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) i włączeniu tej komórki w strukturę Działu Remontów i Inwestycji. W celu zapewnienia ciągłości operacyjnej oraz usprawnienia organizacji pracy w nowym, połączonym dziale, zaproponował utworzenie stanowiska Zastępcy Kierownika Działu Remontów, Inwestycji i GZM. Argumentował, iż reorganizacja jest zasadna również ze względu na relatywnie niewielką liczbę pracowników podległych obecnie obu niezależnym działom. Jednocześnie zaznaczył, że powyższe przekształcenia wymuszają wprowadzenie adekwatnych zmian w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni.

Pani Sylwia Czuba wniosła zastrzeżenia do przedstawionego schematu podległości służbowej w nowej strukturze organizacyjnej. Wskazała na wadliwość projektowanego rozwiązania, w którym Kierownik Działu oraz jego Zastępca podlegają pod różnych członków Zarządu (Prezesów). Zgłosiła postulat modyfikacji struktury poprzez ustanowienie bezpośredniej podległości Zastępcy Kierownika pod Kierownika Działu. Jednocześnie zasugerowała, aby Kierownik Działu podlegał pod dwóch członków Zarządu, pod warunkiem precyzyjnego, wewnętrznego rozgraniczenia zakresu merytorycznego tej podległości.

Podobne zastrzeżenia zgłosił Pan Andrzej Jędrzejko.

Pan Edward Bublewicz, odnosząc się do zgłoszonych zastrzeżeń, wyjaśnił, iż projekt struktury organizacyjnej oparto na założeniu merytorycznego rozdzielenia obszarów działalności połączonych działów pomiędzy poszczególnych członków Zarządu. Wskazał, że celem takiego rozwiązania było przypisanie bezpośredniego nadzoru nad konkretnymi zagadnieniami merytorycznymi odpowiednim członkom organu zarządzającego, co w zamierzeniu ma zapewnić precyzyjną odpowiedzialność za poszczególne pionier działalności.

Po przeprowadzonej dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad wyrażeniem zgody na przesunięcie obrad nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni na kolejne posiedzenie Rady.

*Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:
za – 6 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak,
Pan Bogusław Lisowski, Pani Danuta Strzelbicka).
przeciw – 0,
wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)
nieobecni – 2 (Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Jan Synowiecki)*

Ad 9. Analiza zużycia ciepła na podgrzanie cwu stan na II półrocze 2025.

Pani Anita Karpińska przedstawiła sprawozdanie z rozliczenia kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), informując, iż w większości przypadków bilans wykazuje nadpłaty po stronie użytkowników. Wskazała na potrzebę przeprowadzenia weryfikacji wysokości obowiązującej opłaty stałej, zapowiadając, że kwestia ta będzie przedmiotem szczegółowych konsultacji z Zarządem Spółdzielni w celu optymalizacji obciążeń finansowych członków.

Pan Jarosław Sudak wskazał na konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy kosztów cyrkulacji, sugerując przyjęcie jako reprezentatywnego przykładu danych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Popiełuszki 30-32. Celem powyższego działania jest weryfikacja efektywności systemu oraz identyfikacja potencjalnych obszarów do optymalizacji kosztowej w tym zakresie. Jednocześnie zasygnalizował potrzebę rozważenia rewizji dotychczasowej metodologii przeliczania przedmiotowych kosztów.

Pani Sylwia Czuba zwróciła się z wnioskiem o dokonanie szczegółowej analizy powyższego zagadnienia oraz objęcie go nadzorem w celu wypracowania optymalnych rozwiązań.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła się o porównanie zużycia wody na budynku Armii Krajowej 21a-d i Popiełuszki 10-22. Stwierdziła, że zużycie na budynku Armii Krajowej 21a-d wynosi 1,21 m³/osobę natomiast w budynku Popiełuszki 10-22 wynosi 1,05 m³/osobę. Koszty cyrkulacji za poszczególne półrocza w porównaniu tych dwóch budynków są znacznie wyższe w budynku Popiełuszki 10-22, dlaczego? Przypomniała, że już kilkakrotnie zgłaszała, że woda w budynku Popiełuszki 10-22 jest bardzo gorąca czy nie można czegoś z tym zrobić? Zapytała czy w budynku nie powinno być dwóch węzłów cieplnych, dlaczego na etapie projektowania nikt na to nie zwrócił uwagi. Dlaczego po przeprowadzonej modernizacji na indywidualne węzły cieplne nie jest taniej dla mieszkańców co dała ta zmiana?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że tu mają znaczenie odległości jak daleko musi przemieścić się woda. Można byłoby wprowadzić zmiany jednak dodatkowy węzeł wiąże się z dodatkowymi wydatkami dla mieszkańców.

Ad 10. Stan na 31-12-2025r. przekształceń lokali spółdzielczych w odrębną własność

Pani Maria Plewa przedstawiła informację o strukturze stanów prawnych lokali w zasobach Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Poinformowała, iż w nieruchomościach mieszkalnych wyodrębniono 2604 lokale z prawem odrębnej własności, natomiast 1174 lokale pozostają na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu. W odniesieniu do nieruchomości garażowych wskazano odpowiednio: 172 lokale z prawem odrębnej własności oraz 532 lokale ze spółdzielczym prawem do lokalu. Jednocześnie Pani Plewa zaznaczyła, że obecnie nie zidentyfikowano nieruchomości, w których w najbliższym terminie przewidywane byłoby wyodrębnienie się wspólnoty mieszkaniowej.

Ad 11. Sprawy różne.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że w materiałach na posiedzenie Rady została dołączona informacja stanowiąca odpowiedź na sprawy poruszane przez członków Spółdzielni na dyżurze członka Rady w dniu 02-12-2026r.

Pan Edward Bublewicz poinformował, iż na korespondencję skierowaną do Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej udzielono stosownych odpowiedzi lub są one przygotowywane. W odniesieniu do kwestii utrzymania czystości w nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 wskazał, że obowiązująca umowa z wykonawcą jest w dalszym ciągu realizowana. Jednocześnie, nawiązując do sprawy

zagospodarowania działki nr 420 przy ul. Rybackiej, oznajmił, iż ze względu na brak wypracowania porozumienia, Spółdzielnia nie będzie podejmowała w tym zakresie dalszych czynności.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił wniosek mieszkańca dotyczący modyfikacji zapisów regulaminowych w zakresie procedury przenoszenia uprawnień do korzystania z pomieszczenia dodatkowego na osobę bliską, która nabyła prawo do lokalu. Wniosek dotyczy uregulowania zasad sukcesji lub cesji tych uprawnień w przypadku darowizny lub nabycia w drodze postępowania spadkowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Pan Edward Bublewicz zadeklarował podjęcie czynności sprawdzających w przedmiotowej sprawie oraz dokonanie analizy zgłoszonego wniosku pod kątem ewentualnych zmian w obowiązujących regulacjach wewnętrznych.

Pan Krzysztof Grabowiecki podniósł kwestię wysokich kosztów dystrybucji korespondencji tradycyjnej i złożył formalny wniosek o zintensyfikowanie prac rozwojowych nad rozszerzeniem funkcjonalności Portalu Mieszkańca. Wskazał, że wdrożenie nowoczesnych kanałów komunikacji elektronicznej stanowi kluczowy element strategii optymalizacji wydatków operacyjnych Spółdzielni w obszarze administracji.

Pan Jarosław Sudak poinformował, iż w projekcie planu finansowo-gospodarczego ujęto środki finansowe dedykowane rozszerzeniu funkcjonalności Portalu Mieszkańca. Zaznaczył jednocześnie, że niezwłocznie po zatwierdzeniu rzeczzonego planu nastąpi intensyfikacja prac wdrożeniowych w powyższym zakresie.

Pan Jan Synowiecki podniósł kwestię niedawnej awarii sieci wodociągowej przy nieruchomości położonej przy ul. Rybackiej 12-32, zwracając się z zapytaniem o podmiot odpowiedzialny za pokrycie kosztów ubytków wody powstałych w wyniku tego zdarzenia.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, iż w przypadku, gdy czynności zabezpieczające i naprawcze były realizowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (PWiK), koszty strat wody powstałych przed wodomierzem głównym obciążają rzeczzone przedsiębiorstwo, zgodnie z granicami odpowiedzialności eksploatacyjnej.

Pani Danuta Strzelbicka podniosła kwestię utwardzenia terenu przyległego do nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22, informując o otrzymaniu negatywnej odpowiedzi od Zarządu Nieruchomości Miejskich w przedmiocie realizacji tego zadania. Nadmieniła również, iż powyższy problem został przedstawiony na forum właściwej komisji Rady Miasta, jednakże dotychczasowe działania nie przyniosły wymiernych efektów w postaci rozstrzygnięć merytorycznych. Jednocześnie zwróciła się z zapytaniem o stan zaawansowania czynności zmierzających do usunięcia trzech drzew w bezpośrednim sąsiedztwie wspomnianego budynku, co było przedmiotem ustaleń na poprzednim posiedzeniu Rady.

Pan Edward Bublewicz potwierdził, iż dotychczasowa korespondencja kierowana w przedmiotowej sprawie do właściwych organów i instytucji każdorazowo spotykała się z odpowiedziami odmownymi.

Pan Andrzej Jędrzejko podniósł kwestię wystąpienia awarii instalacji centralnego ogrzewania, wskazując na brak precyzyjnych informacji dotyczących właściwych służb technicznych, do których należy dokonywać zgłoszeń w takich przypadkach.

Pan Jarosław Sudak, odnosząc się do powyższego, wyjaśnił, iż zaistniała dezinformacja wynikała ze zmian personalnych na stanowiskach w dziale technicznym Spółdzielni. Jednocześnie zadeklarował niezwłoczne sporządzenie i udostępnienie wykazu nieruchomości z przypisaniem do właściwych dostawców ciepła (BPEC oraz ECO), co ma na celu wyeliminowanie podobnych incydentów w przyszłości i usprawnienie procedur awaryjnych.

Pan Edward Bublewicz podjął temat korespondencji, która wpłynęła do Spółdzielni w sprawie ujęcia w planie remontów na rok 2026 zadania polegającego na montażu szlabanów na osiedlu przy ul. Ks. Makarskiego 13-47. Poinformował, iż Zarząd przygotowuje oficjalną odpowiedź, w której

odwoła się do obowiązujących zapisów regulaminowych oraz wskaże na wiążący charakter decyzji podjętych przez mieszkańców podczas jesiennych zebrań nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki, odnosząc się do przedmiotowej kwestii, oświadczył, iż proces przyjęcia powyższych prac do planu przebiegł zgodnie z procedurami określonymi w regulaminie Spółdzielni. Podkreślił jednocześnie, że merytorycznym uzasadnieniem dla realizacji tej inwestycji jest konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych przed parkowaniem osób niebędących mieszkańcami rzeczonyj nieruchomości.

Ad 12. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 24.02.2026 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 17-02-2026 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 24-02-2026 r. godz. 16:30.

Pan Krzysztof Grabowiecki podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant: Agnieszka Dyl

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Krak

