

Protokół nr 4/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 23.04.2026 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.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07-04-2026r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 31-03-2026r.
4. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.
5. Zatwierdzenie sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej z działalności w czasie kadencji 2023-2026r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie w szczególności przygotowanych projektów uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za IV kwartał 2025r.
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Pan Andrzej Jędrzejko złożył formalny wniosek o rozszerzenie porządku obrad o punkt obejmujący analizę nieprawidłowości ujawnionych w toku postępowania przetargowego, a także weryfikację czynności związanych z uruchomieniem systemu fotowoltaicznego w obiekcie przy ul. Robotniczej 5 w Brzegu.

Przewodniczący Rady przeprowadził głosowanie nad wnioskiem.

Rada Nadzorcza nie przyjęła w/w wniosku stosunkiem głosów:

za - 3 (Pan Bogusław Lisowski, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Mirosław Czoppa).

przeciw – 4, (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka)

wstrzymano się od głosu- 2 (Pan Jan Synowiecki, i Pan Tadeusz Kruk,)

Następnie Przewodniczący Rady przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

Rada Nadzorcza przyjęła porządek obrad stosunkiem głosów:

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

przeciw – 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 07-04-2026r.

Dyżur w dniu 07.04.2026r. pełniła Pani Sylwia Czuba, nie odnotowano obecności interesantów.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 31.03.2026r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31.03.2026r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31.03.2026r.

Ad 4. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025r. oraz podjęcie związanej z tym uchwały.

1. Wystąpienie biegłego rewidenta:

Biegły rewident poinformował, iż badanie sprawozdania finansowego, przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania, potwierdziło rzetelność danych oraz brak istotnych zniekształceń. Pozwala to na sformułowanie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej jednostki. W toku prac przyjęto próg istotności ogólnej w kwocie 270 000 zł oraz próg błędów trywialnych na poziomie 6 600 zł. Biegły wskazał na stabilną pozycję rynkową podmiotu (mediana branżowa) oraz wysoką płynność finansową (wskaźnik 1,24), zapewniającą terminowe regulowanie zobowiązań. Jednocześnie audytor zarekomendował aktualizację polityki rachunkowości oraz doprecyzowanie procedur operacyjnych w celu wzmocnienia systemu kontroli wewnętrznej. polityka rachunkowości powinna mieć charakter dynamiczny i podlegać corocznej weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnymi przepisami oraz faktycznym przebiegiem procesów wewnętrznych. Wskazał na konieczność uwzględnienia najnowszych zmian w sprawozdawczości, ze szczególnym uwzględnieniem zasad ewidencji obrotu materiałowego oraz precyzyjnych mechanizmów zarządzania rezerwami. Na zakończenie biegły złożył podziękowania Zarządowi oraz służbom finansowo-księgowym za profesjonalną i merytoryczną współpracę.

2. Zapytania członków Rady Nadzorczej:

- **Pani Sylwia Czuba** zwróciła się do biegłego rewidenta z prośbą o wskazanie – w oparciu o jego doświadczenie zawodowe oraz wyniki tegorocznego badania – kluczowych obszarów ryzyka i aspektów kontroli wewnętrznej, które wymagają szczególnej czujności oraz wzmoczonego nadzoru ze strony Rady Nadzorczej w nadchodzącym okresie sprawozdawczym. W odpowiedzi na pytanie o priorytety nadzorcze, biegły rewident wskazał na konieczność koncentracji działań na uszczelnieniu systemu kontroli wewnętrznej oraz polityki rachunkowości. Dodatkowo zwrócił uwagę na istotność transparentności ujawnień w sprawozdaniu, zaznaczając jednocześnie, że w badanej jednostce nie odnotowano incydentów wymagających korekt nadzwyczajnych, a system kontroli, mimo potrzeby dalszej ewolucji, działa sprawnie i zapewnia stabilność operacyjną.
- **Pani Sylwia Czuba** zapytała o możliwość udostępnienia wzorcowych rozwiązań (dobrych praktyk) stosowanych w innych spółdzielniach. Audytor zadeklarował gotowość do wsparcia podkreślając, że wdrożenie sprawdzonych modeli rynkowych może przynieść Spółdzielni wymierne korzyści operacyjne.

- **Pan Krzysztof Grabowiecki** zwrócił się z prośbą o doprecyzowanie konkretnych działań niezbędnych do aktualizacji polityki rachunkowości Spółdzielni. Podkreślił przy tym, że priorytetem Rady jest przekształcenie obecnych, ogólnych definicji w precyzyjne procedury o charakterze operacyjnym, które będą skutecznie regulować codzienne procesy finansowe jednostki. W odpowiedzi audytor podkreślił, że polityka rachunkowości powinna mieć charakter dynamiczny i podlegać corocznej weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnymi przepisami oraz faktycznym przebiegiem procesów wewnętrznych. Wskazał na konieczność uwzględnienia najnowszych zmian w sprawozdawczości, ze szczególnym uwzględnieniem zasad ewidencji obrotu materiałowego oraz precyzyjnych mechanizmów zarządzania rezerwami. Według biegłego wprowadzenie sformalizowanych procedur w tych obszarach jest kluczowe dla zapewnienia ciągłości bezpieczeństwa finansowego jednostki, dlatego rekomenduje on wdrożenie systemu corocznego przeglądu dokumentacji wewnętrznej jako fundamentu stabilnej kontroli zarządczej.

3. **Konkluzja:**

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości informacje przekazane przez biegłego rewidenta. Wyniki badania potwierdzają brak nadużyć oraz systematyczną poprawę kondycji finansowej jednostki.

Następnie Przewodniczący Rady oddał głos Pani Marii Plewie Głównej Księgowej, która odniosła się do wypowiedzi biegłego. Szczególnie odniosła się do kwestii rezerw na świadczenia pracownicze, oraz aktualizacji polityki rachunkowości, która miała miejsce w 2018 roku. Wyjaśniła, że w bieżącym okresie biegli rewidenci zwrócili szczególną uwagę na rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów. Wzrost tych zobowiązań wynikał z obiektywnej niemożności wykorzystania urlopów przez kluczowych pracowników (m.in. z powodu absencji chorobowych), co czasowo wpłynęło na poziom kosztów zarządzania. Podkreśliła jednocześnie, że w Spółdzielni obowiązuje zasada niewypłacania ekwiwalentów pieniężnych za urlopy, co ogranicza ryzyko nagłego odpływu gotówki. W celu optymalizacji tego obszaru i uniknięcia konieczności tworzenia dodatkowych, wysokich rezerw w przyszłości, Zarząd podjął decyzję o rygorystycznym przestrzeganiu planu urlopów oraz bieżącym monitorowaniu ich wykorzystania przez pracowników w roku bieżącym

Główna Księgowa przedstawiła informację dotyczącą stanu funduszu zasobowego, wyjaśniła, że stan funduszu na otwarcie roku 2025 wynosi 858 tys. zł i pozostaje na niezmiennym poziomie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Brak wzrostu wartości funduszu wynika z faktu, iż w bieżącym roku obrotowym nie dokonano podziału nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszu zasobowego, w związku z czym jego saldo pozostało tożsame z wartością wykazaną w poprzednim sprawozdaniu.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował o planach finansowania remontu działu technicznego z nadwyżki bilansowej. Jednocześnie zakwestionował zasadność wydatków na przeniesienie magazynu (70 000 zł) ze względu na nieczytelną dokumentację oraz błędy w dokumentacji, wniósł o złożenie stosownych wyjaśnień w sprawie. Poinformował również o przeprowadzonej kontroli dokumentacji kilku nieruchomości w zakresie prac remontowych realizowanych przez dział techniczny i wniósł zastrzeżenia do opisu oraz kosztorysów wykonanych robót. Zwrócił uwagę, iż ze środków funduszu Remontowego Mienia Spółdzielni planowane jest sfinansowanie remontu działu technicznego. Oświadczył, iż Rada rozważa powołanie biegłego rzeczoznawcy w celu zweryfikowania zasadności przedstawionych kosztów przeniesienia magazynu. Poinformował również, iż Rada rozważa objęcie kontrolą pozostałej dokumentacji działu technicznego w zakresie dotyczącym innych nieruchomości. Poruszył kwestię wydatkowania środków z funduszu zasobowego na inwestycje, takie jak instalacja fotowoltaiczna czy modernizacja windy, zapytując jednocześnie, czy wydatki te wymagają wprowadzenia korekty do planu gospodarczego. Przywołał stanowisko Głównej Księgowej, która potwierdziła konieczność dokonania przedmiotowej korekty jeżeli nie było ich w planie gospodarczym. Oświadczył, że powyższe zastrzeżenia mają bezpośredni wpływ na decyzję Rady dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej.

Pani Danuta Strzelbicka oraz Pani Sylwia Czuba również potwierdziły zastrzeżenia dotyczące dokumentacji oraz kosztów przedkładanych przez dział techniczny.

Pan Edward Bublewicz zadeklarował, iż w zakresie kosztów ewidencjonowanych przez dział techniczny Zarząd — na wniosek Rady — może powołać biegłego rzeczoznawcę w celu zweryfikowania prawidłowości przyjętych wycen. Ponadto dodał, że zostanie wdrożone zarządzenie wewnętrzne obligujące kierownictwo działu technicznego do szczególnego nadzoru nad ewidencją czasu pracy.

Pani Sylwia Czuba wskazała na rozbieżności pomiędzy zakresem prac wykazanym w dokumentacji działu technicznego, a ich faktyczną realizacją. Następnie skierowała zapytanie czy Rada Nadzorcza otrzymała pełną treść opinii biegłego rewidenta.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że Rada Nadzorcza otrzymała pełną treść opinii z badania sprawozdania finansowego. Zaznaczyła jednocześnie, że zalecenia sformułowane przez biegłego rewidenta zostały uznane za nieistotne z punktu widzenia ogólnej opinii i przekazane w formie odrębnego listu skierowanego bezpośrednio do Zarządu zgodnie z wypowiedzią Biegłego Rewidenta.

Pan Andrzej Jędrzejko poinformował, iż nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3 poniosła koszty znaczące koszty z tytułu sporządzenia ekspertyzy przeciwpożarowej oraz projektu wymiany pionów wodnych. Zgłosił poważne zastrzeżenia co do jakości i sposobu wykonania prac przez dział techniczny w godzinach służbowych. Poinformował o przekroczeniu planowanych kosztów, z prognozie dalszego ich wzrostu w wyniku koniecznych poprawek. Krytycznie oceniono nadzór Pana Jarosława Sudaka nad przedmiotowymi pracami, określając sposób ich prowadzenia jako skandaliczny.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że nieprawidłowości przy przedmiotowych pracach były na bieżąco wyjaśniane i pracownicy wraz z z-ca kierownika działu technicznego zostali pouczeni na posiedzeniu Zarządu w tej sprawie zwołanym.

Pani Danuta Strzelbicka wskazała, iż zgodnie z posiadaną wiedzą, do nadzoru nad przedmiotowymi pracami remontowymi powoływany jest inspektor nadzoru, na którym spoczywa bezpośrednia odpowiedzialność za ich prawidłowy przebieg.

Pan Andrzej Jędrzejko oświadczył, iż stwierdza brak nadzoru w trakcie realizacji robót.

Pan Krzysztof Grabowiecki oświadczył, iż sformułowane zastrzeżenia stanowią uzasadnienie dla dokonania podziału nadwyżki bilansowej w sposób odmienny od propozycji Zarządu. Poinformował o zamiarze wystosowania oficjalnego zapytania do Zarządu w sprawie korekt planu gospodarczego, wynikających z nakładów na montaż windy oraz instalacji fotowoltaicznej. Jednocześnie zwrócił się do członków Rady o przedstawienie własnych propozycji podziału nadwyżki.

Pani Sylwia Czuba zaproponowała, aby nadwyżkę w kwocie wskazanej przez Zarząd przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji, natomiast pozostałą część środków skierować na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz w odniesieniu do powyższego wniosku wskazał, iż zaniechanie zasilania pozostałych funduszy Spółdzielni na rzecz wyłącznie funduszu remontowego nieruchomości może w perspektywie kilku lat skutkować utratą wypłacalności jednostki. W związku z powyższym zaapelował o wydzielenie części środków na fundusz zasobowy oraz fundusz remontowy mienia Spółdzielni. Podkreślił, że fundusze te są niezbędne do finansowania pożyczek wewnętrznych na remonty nieruchomości oraz stanowią fundament utrzymania bieżącej płynności finansowej organizacji

Pani Maria Plewa wskazała, iż mimo pozytywnej oceny bieżącej płynności, analiza wyników finansowych z perspektywy wieloletniej wykazuje tendencję spadkową w zakresie środków zgromadzonych na funduszach. Odnotowano znaczące zmniejszenie salda funduszu remontowego – z poziomu ok. 4,7 mln zł w okresie poprzednim do obecnej kwoty ok. 3,6 mln zł. W związku z powyższym podkreśliła konieczność systematycznego uzupełniania funduszu remontowego mienia oraz funduszu zasobowego Spółdzielni w celu pokrycia bieżących rozchodów. Zaniechanie zasilania tych funduszy, przy jednoczesnym wzroście wydatków, może w dłuższej perspektywie doprowadzić do trwałego obniżenia płynności finansowej jednostki. Wyjaśniła specyfikę księgową funduszu zasobowego – wskazała, że wykazana kwota ok. 858 tys. zł finansuje zakupy środków trwałych oraz ewentualne inwestycje, nie odzwierciedla jednak realnego pomniejszenia tego funduszu. Wynika to z faktu, iż faktycznym kosztem ekonomicznym jest amortyzacja rozłożona w czasie, a środki zgromadzone na funduszu stanowią niezbędne zabezpieczenie podatkowe i płynnościowe jednostki w ujęciu wieloletnim.

Pan Krzysztof Grabowiecki wskazał, iż przedmiotowy fundusz opiewa na kwotę około 858 tys. zł. Podkreślił sprzeczność między deklarowaną potrzebą jego systematycznego uzupełniania, a faktem swobodnego wydatkowania zgromadzonych tam środków na montaż windy czy instalację fotowoltaiczną, co odbywa się bez uprzedniej, korekty planu gospodarczego. Podsumowując dodał, że nie widzi potrzeby zasilania niniejszego funduszu.

Pani Sylwia Czuba nawiązała do prognoz sprzed dwóch lat, kiedy to przewidywano drastyczny spadek nadwyżek bilansowych po zakończeniu procesu zbywania mienia. Wskazała, iż ówczesne obawy o brak środków na zasilanie funduszy okazały się nieuzasadnione, gdyż Spółdzielnia systematycznie wypracowuje satysfakcjonujące wyniki. Podkreślono, że mimo pesymistycznych przewidywań nadwyżka obecnie ok. 681 000 zł. Świadczy to o stabilnej zdolności jednostki do generowania nadwyżek i gromadzenia środków na funduszach, co pozwala na ich dalszy podział zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Pani Maria Plewa wskazała, iż wysokość wypracowanej nadwyżki jest w znacznym stopniu uwarunkowana zyskami z lokat bankowych. Jednocześnie zaznaczyła, że w obliczu zmiennej sytuacji rynkowej rentowność tego obszaru działalności w przyszłości pozostaje niepewna.

Pan Edward Bublewicz wskazał, iż przeznaczenie nadwyżki na fundusz remontowy nieruchomości jest rozwiązaniem zorientowanym na bezpośrednią korzyść mieszkańców, co ma wymiar społeczny. Niemniej jednak, z perspektywy stabilności finansowej Spółdzielni, zarekomendował rozważenie zasilenia funduszu zasobowego. Podkreślił, iż jednostka nie korzysta z finansowania zewnętrznego w formie kredytów, w związku z czym budowanie wewnętrznych rezerw kapitałowych jest niezbędne dla utrzymania płynności oraz zapewnienia środków na przyszłe, strategiczne inwestycje i zadania remontowe.

Pani Maria Plewa wskazała, iż z zasobów funduszu remontowego nieruchomości korzystają wszyscy użytkownicy lokali, w tym również osoby nieposiadające statusu członka spółdzielni, które nie powinny partycypować w pożytkach z nadwyżki bilansowej na zasadach tożsamyh z członkami.

Pani Sylwia Czuba dodała, że fundusz mienia Spółdzielni wynosi obecnie ponad 2 miliony złotych. Wskazała jednocześnie, że zasilenie funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości wyeliminuje konieczność ubiegania się przez nie o pożyczki wewnętrzne na realizację planowanych zadań.

W toku dyskusji nad podziałem nadwyżki bilansowej Pan Krzysztof Grabowiecki poddał pod rozważenie zgłoszone propozycje, w wyniku czego sformułowano następujące wnioski:

- **Propozycja Zarządu:** przeznaczenie środków pokrycie kosztów eksploatacji (281 100,77 zł) oraz zasilenie funduszu zasobowego (50 000 zł), funduszu remontowego mienia (200 000 zł) i funduszu remontowego nieruchomości (150 000 zł).
- **Wniosek Pani Sylwii Czuby:** przeznaczenie środków pokrycie kosztów eksploatacji (281 100,77 zł), natomiast pozostałą kwotę 390 000 zł na fundusz remontowy nieruchomości.
- **Wniosek Pani Danuty Strzelbickiej:** przeznaczenie środków pokrycie kosztów eksploatacji (281 100,77 zł), fundusz zasobowy (10 000 zł), fundusz remontowy mienia (50 000 zł) oraz fundusz remontowy nieruchomości (340 000 zł).
- **Wniosek Pana Bogusława Lisowskiego:** przeznaczenie środków pokrycie kosztów eksploatacji (281 100,77 zł), przeznaczenie 100 000 zł na fundusz remontowy mienia oraz 290 000 zł na fundusz remontowy nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonych głosowań ustalono ostateczną propozycję podziału nadwyżki bilansowej, zgodnie z którym środki zostaną rozdysponowane w następujący sposób:

- 281 100,77 zł – na pokrycie kosztów eksploatacji;
- 10 000 zł – na zasilenie funduszu zasobowego;
- 100 000 zł – na zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni;
- 290 000 zł – na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia opinii z badania i oceny sprawozdania Spółdzielni za 2025r. Rada podjęła niniejszą uchwałę, rekomendując wyżej wskazany podział nadwyżki bilansowej.

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, Jan Synowiecki, Pan Mirosław Czoppa).

przeciw – 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 5. Zatwierdzenie sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej z działalności w czasie kadencji 2023-2026r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie treści Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w czasie kadencji 2023-2026.

Rada Nadzorcza zatwierdziła treść sprawozdania stosunkiem głosów:

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

przeciw – 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)

przy jednej osobie nieobecnej (Pan Pan Andrzej Jędrzejko)

Ad 6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie w szczególności przygotowanych projektów uchwał.

Pani Maria Plewa poinformowała o projektach uchwał na Walne Zgromadzenie, których przygotowanie było uwarunkowane uprzednim zbadaniem sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Przedmiotowe dokumenty dotyczą przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2025 oraz podziału wypracowanej nadwyżki bilansowej.

Ad 7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za IV kwartał 2025r.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył temat umów umowy na konserwację anten zbiorczych i urządzeń wspomagających ich pracę (AZART) oraz na konserwację instalacji domofonowej. Wskazał na nieprawidłowości dotyczące zmiany zapisów umowy na konserwację instalacji AZART oraz wzrostu ceny za świadczoną usługę po upływie roku od przetargu, co budzi wątpliwości w kontekście uczciwości wyboru najtańszej oferty i wymaga złożenia stosownych wyjaśnień.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że modyfikacja umowy wynikała z dostosowania częstotliwości przeglądów do pierwotnych założeń oferenta (zmiana z półrocznych na kwartalne), przy czym w pierwszym roku obowiązywania umowy Spółdzielnia wygenerowała oszczędności dzięki rzadszemu wykonywaniu tych czynności.

Pan Krzysztof Grabowiecki ponadto wskazał na istotne braki w aktualnej umowie, obejmujące usunięcie sztywnych terminów przeglądów oraz wykreślenie zapisów dotyczących kontroli gniazd abonenckich w lokalach mieszkalnych, poddając pod wątpliwość zasadność tych zmian.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że instalator posiada techniczne możliwości weryfikacji przesyłu sygnału w całej instalacji niezależnie od stanu technicznego poszczególnych gniazd abonenckich w lokalach mieszkalnych, dlatego te zapisy uznano za bezzasadne. Dodał, że gniazda abonenckie stanowią własność mieszkańców, co uzasadnia brak ich uwzględnienia w zakresie prac serwisowych finansowanych przez Spółdzielnię. Zwrócił uwagę na konieczność uwzględnienia w umowie nowych potrzeb inwestycyjnych, w szczególności wymiany masztów antenowych będących w złym stanie technicznym.

Pani Sylwia Czuba zgłosiła wątpliwość dotyczącą konstrukcji zapisów umownych, zgodnie z którymi ryczałt obejmuje jedynie weryfikację stanu technicznego instalacji, mocowań oraz masztów, podczas gdy wszelkie prace związane z ich wymianą generują dodatkowe koszty dla Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w przypadku zaniku sygnału instalator dokonuje naprawy w ramach obowiązującego ryczałtu, o ile usterka nie wymaga wymiany części zamiennych, co wiąże się z osobną opłatą.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że po przeprowadzonym głosowaniu Rada Nadzorcza nie przyznała premii członkom Zarządu, przy dwóch głosach wstrzymujących.

Ad 8. Sprawy różne.

Pan Krzysztof Grabowiecki oddał głos Panu Andrzejowi Jędrzejko.

Pan Andrzej Jędrzejko wniósł zapytanie o przyczyny braku uwzględnienia w rozliczeniach z firmą TAURON energii wyprodukowanej przez instalację fotowoltaiczną zlokalizowaną przy ul. Robotniczej 5.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że przyczyną braku odpowiednich rozliczeń na fakturach jest całkowity brak uzysku energii elektrycznej z przedmiotowej instalacji.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał o wskazanie konkretnego pracownika, na którym spoczywał obowiązek rozliczania energii pochodzącej z tej instalacji.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił procedurę obiegu dokumentów, zgodnie z którą faktura po rejestracji w sekretariacie i dekretacji przez Zarząd trafia przez księgowość do działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Wskazano, że to właśnie w tym dziale upoważniony pracownik

dokonuje zatwierdzenia merytorycznego. Następnie wskazał pracownika, który w okresie montażu instalacji fotowoltaicznej pełnił tę funkcję.

Pan Andrzej Jędrzejko skierował bezpośrednie zapytanie do pracownika merytorycznie odpowiedzialnego w spornym okresie o to, czy podczas weryfikacji dokumentacji finansowej zidentyfikował brak rozliczeń z tytułu funkcjonowania instalacji fotowoltaicznej na fakturach.

W odpowiedzi wskazano, że pracownik odnotował brak rozliczeń i zgłosił ten fakt ówczesnemu Zastępcy Prezesa.

Pan Andrzej Jędrzejko podniósł kwestię rozbieżności dat w dokumentacji przedstawionej Radzie, wskazując na umowę podpisaną 9 kwietnia 2026 roku z mocą obowiązującą od 1 maja 2026 roku, i zwrócił się o potwierdzenie poprawności tego zapisu.

Pan Edward Bublewicz potwierdził, że termin rozpoczęcia obowiązywania przedmiotowej umowy został ustalony na dzień 1 maja 2026 roku.

Pan Andrzej Jędrzejko wniósł zapytanie o to, czy pod wskazaną umową widnieją podpisy aktualnie urzędujących Prezesów Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz potwierdził fakt podpisania dokumentów i poinformował, że umowa wraz z wnioskiem została przekazana do firmy TAURON, przy czym Spółdzielnia wciąż oczekuje na informację zwrotną. Zadeklarował również, że w przypadku akceptacji wniosku Zarząd podejmie działania reklamacyjne wobec TAURON-u, nie wykluczając przy tym skierowania sprawy na drogę postępowania przed Urzędem Regulacji Energetyki (URE) ze względu na wadliwość procedur po stronie dostawcy.

Pan Andrzej Jędrzejko zauważył, że według informacji na stronie 81 materiałów, koszt montażu instalacji fotowoltaicznej przy ul. Robotniczej 5 wyniósł ponad 70 000 zł, a wartość wyprodukowanej energii to 201 160 zł. Czy te pieniądze przepadły?

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że przy nakładach inwestycyjnych rzędu 70 000 zł, kwota 201 160 zł stanowi potencjalny zysk, którego Spółdzielnia nie osiągnęła z powodu zaniechania zawarcia umowy na rozliczanie energii.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę na naruszenie paragrafu 80 Statutu poprzez działania na szkodę członków Spółdzielni, wskazując na niegospodarność i niedopełnienie obowiązków, co po konsultacjach z Radą Spółdzielczości może wyczerpywać znamiona czynów z art. 304 kpc, art. 231 kk oraz art. 296 kk. Podkreślił, że ze względu na skalę strat przekraczającą 250 000 zł, sprawa wymaga interwencji prokuratury oraz sądu.

Pan Edward Bublewicz zadeklarował, że Zarząd złoży zawiadomienie do prokuratury w przypadku otrzymania stosownego zobowiązania ze strony Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że art. 231 kk odnosi się wyłącznie do funkcjonariuszy publicznych, a w odniesieniu do strat finansowych doprecyzowano, iż część wyprodukowanej energii została skonsumowana przez budynek, co nieznacznie redukuje skalę szkody. Jednocześnie, powołując się na dziennik korespondencji, wskazano osobę, która odebrała umowę, i skierowano zapytanie o zakres jej kompetencji w zakresie zatwierdzania wydatków.

Pan Edward Bublewicz sprostował, że przedmiotem dyskusji jest umowa z firmą TAURON dotycząca odbioru energii, a nie umowa na montaż instalacji. Wskazano, że zgodnie z dokumentacją na stronie 73, nie dopełniono kluczowego wymogu formalnego, jakim było wskazanie odbiorcy wyprodukowanej energii.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o wskazanie osób które podpisały umowę dotyczącą montażu instalacji.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że umowa na montaż została podpisana przez pełny skład Zarządu w sposób prawidłowy, natomiast umowę z firmą TAURON na odbiór energii podpisał jednoosobowo ówczesny Zastępca Prezesa, a następnie przekazał dokument bezpośrednio do działu księgowości.

Pan Krzysztof Grabowiecki wskazał, że fizycznego odbioru przedmiotowej umowy odnotowanego w dzienniku korespondencji dokonała Główna Księgowa.

Pan Jarosław Sudak wskazał, że mimo naniesionej daty wpływu, na umowie brakuje wymaganej dekretacji członka Zarządu, co potwierdza, że Prezes nie został zapoznany z dokumentem, o którym pełną wiedzę posiadał wyłącznie podpisujący go Zastępca Prezesa.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że zgodnie z przyjętą praktyką wszystkie umowy są przekazywane do działu księgowości bez względu na ich przedmiot, przy jednoczesnym wyłączeniu odpowiedzialności pracownika za fakt nieprzekazania dokumentu do działu inwestycji lub gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

Pan Edward Bublewicz wskazał, że spadek zużycia energii elektrycznej w budynku mógł być błędnie przypisany działaniu fotowoltaiki, podczas gdy w rzeczywistości wynikał on z równoległe prowadzonych prac optymalizacyjnych związanych z mocą bierną.

Pan Krzysztof Grabowiecki podsumowując chronologię zdarzeń, wskazał na zawarcie umowy na montaż przez ówczesny Zarząd, a następnie podpisanie umowy z firmą TAURON na odbiór energii przez ówczesnego Zastępcę Prezesa, formułując jednocześnie zapytanie o zakres czynności, jakie powinny zostać podjęte w dalszej kolejności.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że brak dopełnienia formalności w zakresie wskazania konkretnego odbiorcy energii uniemożliwił wejście w życie drugiej umowy.

Pan Krzysztof Grabowiecki poinformował, że instalacja wyprodukowała energię o wartości około 201000 zł, kierując jednocześnie zapytanie o podmiot, który ją przejął, oraz o przyczyny ograniczenia obiegu umowy wyłącznie do działu księgowości wraz ze wskazaniem osób odpowiedzialnych za niedopełnienie formalności.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że w celu naprawy zaistniałej sytuacji należało zorganizować spotkanie z kierownictwem wszystkich działów oraz sfinalizować sprawę poprzez złożenie stosownego wniosku do firmy TAURON, wskazując jednocześnie na brak uzasadnienia dla zawarcia przedmiotowej umowy przez tylko jednego członka Zarządu Spółdzielni.

Pan Jarosław Sudak wskazał na brak zainteresowania przedmiotową sprawą ze strony ówczesnej Rady Nadzorczej, który utrzymywał się również po rozwiązaniu stosunku pracy z nim ówczesnym Prezesem Zarządu Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki biorąc pod uwagę powzięte informacje i poczuwając się do odpowiedzialności za podjęcie stosownych działań, zarekomendował Prezesowi Zarządu zawiadomienie organów ścigania, a następnie poddał pod głosowanie wniosek formalny o zobowiązaniu Zarządu Spółdzielni do złożenia w prokuraturze zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa w omawianym zakresie.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w wniosek stosunkiem głosów:

*za - 8 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pan Bogusław Lisowski, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Andrzej Jędrzejko, Pan Mirosław Czoppa).
przeciw - 0,*

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Jan Synowiecki)

Pan Edward Bublewicz zadeklarował przekazanie sprawy obsłudze prawnej w celu przygotowania i złożenia właściwego wniosku do organów ścigania.

Pan Krzysztof Grabowiecki sformułował oczekiwanie, aby na następnym posiedzeniu Rady Zarząd przedłożył potwierdzenie złożenia wniosku do prokuratury.

Pani Danuta Strzelbicka przedstawiła Zarządowi propozycję przeprowadzenia akcji edukacyjnej wśród mieszkańców, mającej na celu ograniczenie problemu bytowania gołębi oraz gryzoni na terenach należących do Spółdzielni.

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 27.05.2026 r. o godz. 17:00.

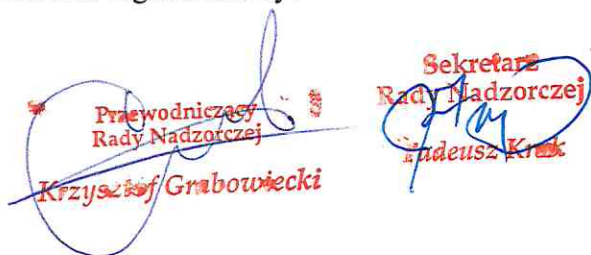
Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 20.05.2026 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 27.05.2026 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
Andrzej Krak