

**Protokół nr 5/2026**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu**  
**w dniu 27.05.2026 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 Andrzej Jędrzejko- członek RN,
6. Pan Jan Synowiecki- członek RN,
7. Pani Ewa Michalak- członek RN,
8. Pan Mirosław Czoppa - członek RN,
9. Pan Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
10. Pan Jarosław Sudak – Z-ca Prezesa ds. technicznych,
11. Pani Maria Plewa – Główna Księgowa
12. Pani Anita Karpińska – Z-ca Głównej Księgowej,
13. Pani Agnieszka Dyl – Protokolant.

Nieobecny Pan Bogusław Lisowski- członek RN,

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05-05-2026r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 23-04-2026r.
4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2026r. Omówienie zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali.
5. Podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę nr 27/2025 z dnia 27.11.2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za I kwartał 2026r.
7. Sprawy różne.
8. Zakończenie obrad.

**Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który przeprowadził głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

*Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie porządek obrad przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski )*

**Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 05-05-2026r.**

Dyżur w dniu 05.05.2026r. pełnił Pan Tadeusz Kruk, nie odnotowano obecności interesantów.

**Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 23.04.2026r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.04.2026r.

*Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.04.2026r. przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski)*

#### **Ad 4. Omówienie wykonania planu gospodarczego za I kwartał 2026r. Omówienie zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali.**

Pani Maria Plewa poinformowała, że na koniec I kwartału 2026 roku wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł 398 569,78 zł. Rozliczenie wyników z tytułu centralnego ogrzewania (CO), ciepłej wody użytkowej (CWU) oraz zimnej wody (ZW) nastąpi odpowiednio po zakończeniu sezonu grzewczego (koniec czerwca) oraz po zakończeniu roku rozliczeniowego. Przychody z działalności dotyczącej garaży, lokali użytkowych, dzierżaw oraz pozostałych źródeł ukształtowały się na poziomie 269 624,18 zł, co przełożyło się na ogólny wynik na podstawowej działalności operacyjnej w kwocie 589 735,22 zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (obejmujący koszty i przychody sądowe oraz komornicze) zamknął się stratą w wysokości -46 609,28 zł, natomiast działalność finansowa wygenerowała dodatni wynik w kwocie 24 814,01 zł. W efekcie łączny wynik z całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej przed opodatkowaniem wyniósł 567 939,95 zł.

W zakresie realizacji planu gospodarczego wynik funduszu remontowego nieruchomości wyniósł 1 740 993,21 zł, a funduszu remontowego Mienia Spółdzielni 2 063 029,26 zł, co daje łączną wartość funduszu remontowego na poziomie 3 804 022,47 zł. Spółdzielnia zachowała pełną płynność finansową bez konieczności angażowania innych funduszy. Odnotowane na koniec okresu zmniejszenia środków trwałych wynikały z przeniesienia gruntów oraz lokali na odrębną własność. Łączna wartość zaległości (obejmujących nieruchomości mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże) wyniosła 1 629 716,39 zł, co oznacza spadek wskaźnika zaległości w stosunku do końca 2025 roku do poziomu 4,0%. W związku z zadłużeniem 47 dłużników zostało wpisanych do Krajowego Rejestru Długów (KRD) na łączną kwotę 996 392,09 zł. W raportowanym okresie dokonano również zakupu programu antywirusowego z licencją na okres 3 lat.

Pan Krzysztof Grabowiecki sformułował zapytanie dotyczące wyniku działu technicznego za I kwartał 2026 roku oraz jego relacji względem analogicznego okresu roku ubiegłego.

Pani Maria Plewa poinformowała, że bieżący wynik jest ujemny – 74 593,69 zł i niepokojący. Sytuacja pozostaje pod stałą kontrolą. Przewiduje się, że po zakończeniu okresu zimowego i wznowieniu prac remontowych, ujemny wynik działu technicznego ulegnie poprawie.

Pan Jarosław Sudak dodał, że Zastępca Kierownika Działu Technicznego, aktualnie zarządzający tą jednostką, otrzymał polecenie opracowania i wdrożenia planu naprawczego. Sytuacja jest na bieżąco monitorowana.

Pani Sylwia Czuba zgłosiła zapytanie dotyczące tego, czy od początku bieżącego roku nastąpił wzrost wynagrodzeń pracowników Spółdzielni

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że podwyżki objęły wyłącznie osoby, w przypadku których zaistniała konieczność wyrównania pensji do poziomu minimalnego wynagrodzenia.

Pani Danuta Strzelbicka zgłosiła zapytanie o strukturę kosztów pozycji „ciepła woda użytkowa” – poprosiła o doprecyzowanie, czy wskazana opłata obejmuje wyłącznie podgrzanie wody, czy uwzględnia koszt zakupu wody zimnej i jej podgrzanie.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że wskazana pozycja obejmuje wyłącznie koszt podgrzania wody, którym Spółdzielnia jest obciążana na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę.

Pani Danuta Strzelbicka zgłosiła zastrzeżenia wobec wysokich kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej. Wskazała na rozbieżność pomiędzy wcześniejszymi zapewnieniami o ekonomicznej opłacalności montażu węzłów dwufunkcyjnych na nieruchomościach, a rzeczywistą wysokością

opłat. Zwróciła uwagę na fakt, że problem ten generuje ogromne koszty w skali całego zasobu mieszkaniowego (wskazując jako przykład grupę ok. 760 lokali) i zaapelowała do Zarządu o szczególną uwagę oraz rzetelną analizę opłacalności przy dalszym propagowaniu likwidacji piecyków gazowych na rzecz ciepła sieciowego.

Pani Danuta Strzelbicka skierowała zapytanie dotyczące działalności społeczno-wychowawczej oraz wygenerowanego w tym obszarze ujemnego wyniku finansowego, wnosząc o przedstawienie stosownych wyjaśnień.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że na ujemny wynik istotny wpływ miały koszty zużycia energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania (c.o.) w Klubie Sawa. Przewiduje się jednak, że przychody z wynajmu sali pozwolą na ograniczenie straty w tym obszarze działalności.

Pan Andrzej Jędrzejko zwrócił uwagę na niepokojący stan zadłużenia, wskazując, że długoterminowe zaległości płatnicze w odniesieniu do 94 lokali mieszkalnych opiewają na kwotę ponad 700 000 zł.

**Ad 5. Podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę nr 27/2025 z dnia 27.11.2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy.**

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie uchwałę zmieniającą uchwałę nr 27/2025 z dnia 27.11.2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy.

*Rada Nadzorcza zatwierdziła w/w uchwałę jednogłośnie, przy jednej osobie nieobecnej (Pan Bogusław Lisowski)*

**Ad 6. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za I kwartał 2026r.**

Przewodniczący Rady poinformował, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni za I kwartał 2026r . przyznając Zarządowi premię.

**Ad 7. Sprawy różne.**

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał, kiedy został wysłany wniosek do prokuratury, o którym była mowa na ostatnim posiedzeniu

Pan Edward Bublewicz poinformował, że wniosek ten został wysłany piętnastego maja 2026 roku.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał kto podpisał zawiadomienie do prokuratury.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że zawiadomienie podpisał tylko on. Prawnik przygotował stosowny wniosek i przekazał go na jego ręce. Po podpisaniu przekazał dokument do podpisu zastępcy Prezesa, jednak zgłosił on uwagi do jego treści i przekazał, że musi się jeszcze nad nią zastanowić. Ponieważ Rada obowiązała Zarząd do wysłania tego wniosku, postanowił sam go podpisać i wysłać.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że wnioskuje o czas na przeanalizowanie dokumentu do poniedziałku, jednakże nie umożliwiono mu tego.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że było to inaczej, lecz nie chce tego teraz komentować.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał czego konkretnie Pan Jarosław Sudak się obawiał? Zauważył, że na zastanowienie się i analizę tej sprawy były trzy tygodnie.

Pan Jarosław Sudak wyjaśnił, że jako członek zarządu ma prawo do wnikliwego przeanalizowania oraz zastanowienia się nad przedstawioną mu treścią wniosku.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał co było przyczyną zainteresowania się Prezesa kwestią rozliczenia instalacji fotowoltaicznej w 2025r.

Pan Edward Bublewicz stwierdził, że to była jego własna inicjatywa.

Pan Tadeusz Kruk zapytał czy została już podpisana umowa na odbiór energii wytworzonej przez instalację fotowoltaiczną.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że Zarząd przekazał już umowę do firmy TAURON. Dokument został odesłany z akceptacją, niemniej umowa nie jest jeszcze realizowana. Wynika to z faktu, że procedury po stronie firmy TAURON trwają bardzo długo.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że kierował już wcześniej zapytanie dotyczące tego, czy Zarząd podejmował uprzednio jakiegokolwiek kroki w celu wyjaśnienia kwestii rozliczania energii elektrycznej pochodzącej z przedmiotowej instalacji.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że jego interwencja była bezpośrednią konsekwencją dyskusji na temat okresu zwrotu z inwestycji w tego typu instalację. Z tego właśnie względu zlecił kierownikowi działu GZM szczegółowe zweryfikowanie tej sprawy.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że kierował również zapytanie dotyczące tego, czy wydatek na montaż instalacji fotowoltaicznej został uwzględniony w planie gospodarczym bądź w jego korekcie, a także czy formalnie powinien się tam znaleźć. Zwrócił się o potwierdzenie od głównej księgowej, czy koszty te zostały faktycznie poniesione bez uprzedniej zmiany planu gospodarczego oraz czy środki te wydatkowano bezpośrednio z funduszu zasobowego.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że w planie gospodarczym przyjmowanym w styczniu 2019 roku nie uwzględniono takiego wydatku. Jednak dodała, że jeżeli Rada Nadzorcza przyjęła ów wydatek w protokole, należy to uznać za formalne podjęcie decyzji w tej sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki oświadczył, że nie może zgodzić się z takim stanowiskiem. Każda zmiana w planie gospodarczym wymaga podjęcia stosownej uchwały, natomiast w analizowanym protokole nie ma o niej mowy.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że dział remontów i inwestycji nie przygotowywał projektu takiej uchwały.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że bez uchwały Rady zostały wydatkowane środki ok. 70 000 zł na instalacje fotowoltaiczna.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że skoro Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na montaż przedmiotowej instalacji, to dział księgowości nie miał podstaw, aby inaczej potraktować ten wydatek. Skoro koszt został merytorycznie zaakceptowany przez Radę, musiał zostać w ten sposób ujęty w księgach.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że jego intencje są niezmiennie – cały czas zadaje pytanie o to, co konkretnie stanowiło formalną podstawę do wydatkowania tej kwoty.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że dział księgowości nie ponosi odpowiedzialności za kształt planu gospodarczego – to wyłączna kompetencja Zarządu. Rolą księgowości było jedynie ujęcie w ewidencji faktury, która została uprzednio zatwierdzona pod względem merytorycznym.

Pan Krzysztof Grabowiecki podsumował, wskazując że środki finansowe zostały wydatkowane bez uprzedniego dokonania zmiany w planie gospodarczym.

Pani Sylwia Czuba zwróciła uwagę, że celowe byłoby wdrożenie planu naprawczego. Pozwoliłoby to na przyjęcie stałej procedury weryfikacyjnej, mającej na celu każdorazowe określenie, czy w planie gospodarczym zostały zabezpieczone środki finansowe na pokrycie danego wydatku.

Pani Maria Plewa zwróciła uwagę, że w 2019 roku została sporządzona korekta planu gospodarczego. Pragnę jednak zaznaczyć, że dział księgowości nie ponosi odpowiedzialności za zadania realizowane przez dział remontów i inwestycji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał, czy przygotowania do Walnego Zgromadzenia zostały już zakończone.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że wszystkie czynności są realizowane terminowo według przyjętego harmonogramu prac przed Walnym Zgromadzeniem.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę na konieczność sporządzenia wzoru protokołu zamknięcia przyjmowania zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej, tak aby dokument ten mógł zostać formalnie zatwierdzony przez Radę, gdyż obecnie sporządzony mimo jego formalnego zakończenia daje możliwość ingerencji po zamknięciu listy zgłoszeń. A puste nieuzupełnione pola w protokole umożliwiały dopisanie osób po zamknięciu listy.

Pan Jarosław Sudak poinformował, że w dniu dzisiejszym odbył się przetarg na prace związane z zaprojektowaniem i wykonaniem niezależnego przeciwpożarowego wyłącznika prądu w nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 i 3 w Brzegu. Dodał, że w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna oferta opiewająca na kwotę 150 000,00 zł, a komisja przetargowa jest obecnie w trakcie weryfikacji formalno-prawnej złożonej dokumentacji.

Na zakończenie przewodniczący Rady oraz pozostali członkowie Rady Nadzorczej złożyli podziękowania za konstruktywną współpracę w trakcie minionej kadencji i życzyli powodzenia w nadchodzących wyborach. Do podziękowań oraz życzeń powodzenia w nadchodzących wyborach przyłączył się również Prezes Zarządu, składając je w imieniu własnym oraz całej kadry pracowniczej Spółdzielni.

#### **Ad 8. Zakończenie obrad.**

Termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej zostanie ustalony przez przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia na dzień przypadający w ciągu pięciu dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu przyjętego uchwałą nr 25/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w IX częściach w dniach od 13.06.2023r. do 23.06.2023r.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.  
Protokolant: Agnieszka Dyl

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Bedeusz Krak

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Krzysztof Grabowiecki

