

Protokół nr 3/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 31.03.2026 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 03-03-2026r.
3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24-02-2026r.
4. Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2025r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu parkowania pojazdów samochodowych oraz organizacji ruchu na terenie nieruchomości przy ul. Ks. K. Makarskiego 13-23, 25-35, 37-47”.
6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie wraz z projektami uchwał.
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 przyjęła jednogłośnie porządek obrad.

Ad 2. Przedstawienie ustnego sprawozdania przez członka Rady z odbytego dyżuru w dniu 03-03-2026r.

Dyżur w dniu 03.03.2026r. pełniła Pani Ewa Michalak, w dyżurze uczestniczył pełnomocnik nieruchomości Zakonnice 10-12, który poruszył następujące sprawy:

1. Zwrócił uwagę co do braku szczegółowego zakresu czynności konserwacyjnych w umowie na konserwację instalacji domofonowej oraz zasadności naliczania opłaty za tzw. gotowość.

Pani Ewa Michalak zgłosiła wątpliwość dotyczącą aktualności treści umowy, wskazując na potrzebę weryfikacji ustaleń w zakresie wyeliminowania opłaty za tzw. gotowość.

Edward Bublewicz wyjaśnił, że z uwagi na upływ czasu oraz liczbę wprowadzonych modyfikacji w kilku umowach, nie jest w stanie obecnie wskazać ich ostatecznie przyjętego brzmienia.

Pan Krzysztof Grabowiecki zawniósł o ponowne udostępnienie treści umowy, aby umożliwić szczegółową analizę zawartych w niej postanowień.

2. Pełnomocnik budynku zawniósł o utworzenie w Internetowym Portalu Mieszkańca dedykowanej zakładki „Skargi i zażalenia”, co ma usprawnić proces zgłaszania uwag przez użytkowników.
3. Zakwestionował efektywność Działu Technicznego, wskazując na brak łączenia zgłoszeń i generowanie odrębnych kosztów dla każdej interwencji, co prowadzi do wielokrotnego naliczania opłat za dojazd oraz robociznę.
4. Podniósł brak odpowiedzi na składane zażalenia.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że na każde pismo mieszkańców udzielana jest odpowiedź.

Ad 3. Zatwierdzenie protokołu z dnia 24.02.2026r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu **24.02.2026r.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.02.2026r.

Ad 4. Wstępna informacja z wykonania planu finansowo - gospodarczego za 2025r. do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Maria Plewa przedstawiła wstępne podsumowanie wykonania planu finansowo-gospodarczego za rok 2025. Poinformowała, że Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2025 dodatnim wynikiem finansowym w kwocie 422 806,33 zł. Na ten rezultat złożył się zysk z podstawowej działalności operacyjnej w wysokości 179 214,74 zł – wypracowany dzięki nadwyżce z lokali użytkowych i garaży (643 097,59 zł), która pokryła stratę na lokalach mieszkalnych – oraz dodatni wynik z działalności finansowej wynoszący 382 879,40 zł. Łączna wartość funduszu remontowego na koniec roku ukształtowała się na poziomie 3 666 134,90 zł, z czego ponad 2 miliony złotych stanowi fundusz remontowy mienia spółdzielni. W raportowanym okresie dokonano istotnych inwestycji w środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne, obejmujących m.in. modernizację parku maszynowego (kserokopiarki) i zakup licencji informatycznych (SQL, moduł JPK), przy jednoczesnym wysięgowaniu składników majątku zbytych na odrębną własność lub zutilizowanych. Sytuacja płatnicza pozostaje stabilna: mimo technicznego wzrostu wskaźnika zaległości o 0,02% (wynikającego z cyklu rozliczeń za wodę), prowadzona konsekwentnie polityka windykacyjna i współpraca z KR D, obejmująca obecnie 45 dłużników, przynosi realne efekty w postaci spłaty zadłużenia.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o wydatki z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Pani Maria Plewa przedstawiła szczegółowe zestawienie wydatków na remonty mienia spółdzielni. Prace w ramach mienia własnego, obejmującego biura, klub oraz bazę, koncentrowały się na odnowieniu pomieszczeń biurowych na bazie oraz wymianie posadzek w biurowcu przy ul. Robotniczej 5. Ta ostatnia inwestycja była niezbędna ze względu na uciążliwą emisję zapachów chemicznych, która negatywnie wpływała na zdrowie i komfort pracy personelu. Ponadto

zrealizowano remont ścian oraz elementów wspólnych w pawilonie przy ul. Chocimskiej 7, a koszty tych prac zostały rozliczone proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał o prace wykonane na bazie działu technicznego.

Pan Edward Bublewicz poinformował o przeniesieniu magazynu oraz częściowym remoncie dachu. Dalej wyjaśnił, że remonty będą kontynuowane ze względu na zły stan techniczny pomieszczeń. Poinformował również, że pracownicy zadeklarowali gotowość do samodzielnego wykonania prac – spółdzielnia pokryje jedynie koszty materiałów. Zaznaczył, że w roku 2026 na remont bazy zabezpieczono około 200 000 zł. Następnie poinformował, że Państwowa Inspekcja Pracy (PIP) rozpoczęła kontrolę bazy.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się z wnioskiem o przygotowanie szczegółowej dokumentacji dotyczącej wydatkowania kwoty 113 000 zł na remonty mienia własnego.

Pan Andrzej Jędrzejko zgłosił zapytanie dotyczące metod lokowania wolnych środków finansowych Spółdzielni.

Pani Plewa przedstawiła obowiązującą strategię zarządzania kapitałem, wyjaśniając, że nadwyżki finansowe są regularnie deponowane na lokatach bankowych. Poinformowała, że na rachunkach utrzymywane są kwoty rzędu 4-5 mln zł, które systematycznie podlegają blokadom terminowym w celu generowania przychodów odsetkowych. Wybór konkretnych narzędzi bankowych zależy od bieżącej oferty rynkowej oraz aktualnego zapotrzebowania na płynność finansową.

Pani Maria Plewa poinformowała o zakończeniu badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta, który wystawił opinię pozytywną bez zastrzeżeń. Nadwyżka bilansowa do podziału wynosi ok. 700 000 zł. Poinformowała, że Zarząd proponuje, aby po obowiązkowym pomniejszeniu opłat eksploatacyjnych, z pozostałej kwoty (ok. 400 000 zł) przekazać 200 000 zł na fundusz remontowy mienia spółdzielni. Środki te mają zrekompensować wydatki zaplanowane na modernizację działu technicznego.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że przedstawiona dokumentacja dotycząca wydatków z funduszu mienia spółdzielni w 2025 roku pozwoli Radzie podjąć ostateczną decyzję w sprawie podziału nadwyżki na kolejnym posiedzeniu.

Ad 5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu parkowania pojazdów samochodowych oraz organizacji ruchu na terenie nieruchomości przy ul. Ks. K. Makarskiego 13-23, 25-35, 37-47.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił projekt zmian w regulaminie parkowania pojazdów samochodowych oraz organizacji ruchu na terenie nieruchomości położonych przy ul. Ks. K. Makarskiego 13-23, 25-35 oraz 37-47.

Główne założenia aktualizacji:

1. Uwzględnienie zmian wynikających z montażu szlabanu na jednej z wymienionych nieruchomości.
2. Usunięcie zbędnych zapisów powielających przepisy Kodeksu drogowego oraz wykreślenie martwych punktów regulaminu, których weryfikacja była niemożliwa w praktyce.
3. Wprowadzenie poprawek wynikających bezpośrednio z uwag i wniosków zgłoszonych przez mieszkańców.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o poprawkę w ustępie II. Pkt 2 projektu Regulaminu. Treść poprawki: W ustępie II, punkcie 2, wprowadza się zmianę o charakterze doprecyzowującym, polegającą na dodaniu po słowie „Uprawnieni” frazy „do parkowania”.

Zapis po zmianie:

„[...] Uprawnieni do parkowania na terenie [...]”

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu parkowania pojazdów samochodowych oraz organizacji ruchu na terenie nieruchomości przy ul. Ks. K. Makarskiego 13-23, 25-35, 37-47” wraz z zaproponowaną poprawką.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

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

przeciw - 0,

wstrzymano się od głosu- 1 (Pan Mirosław Czoppa)

Ad 6. Omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie wraz z projektami uchwał. Pani Agnieszka Dyl omówiła materiały przygotowane na Walne Zgromadzenie:

1. Przedstawiła treść zawiadomienia wraz z porządkiem obrad, gdzie dołączono prośbę do członków spółdzielni o wcześniejsze przybycie w celu zapewnienia terminowego rozpoczęcia zgromadzenia.
2. Poinformowała o przygotowaniu informacji dla członków Spółdzielni, o wytycznych dotyczących nowych zasad wyboru członków Rady Nadzorczej oraz zmian w uprawnieniach pełnomocników.
3. Omówiła sposób wydawania kart do głosowania oraz mandatów. Zaprezentowała wzory list obecności oraz kart do głosowania.
4. Poinformowała o przygotowaniu protokołów zamknięcia listy kandydatów do Rady Nadzorczej oraz listy złożonych pełnomocnictw.
5. Poinformowała o przygotowanych projekty uchwał na Walne Zgromadzenie. Zaznaczyła, że dokumentacja obejmuje standardowe projekty oraz jeden szczególny projekt dotyczący zmian w Statucie. Zmiany mają na celu dostosowanie zapisów statutowych do obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji dotyczących pełnomocnictw.
6. Poinformowała, że na kolejnym posiedzeniu Rady zostaną zaprezentowane projekty uchwał na Walne Zgromadzenie w sprawach: przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2025 i podziału nadwyżki bilansowej. Przedłożenie wymienionych projektów nastąpi po zakończeniu badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Ad 7. Sprawy różne.

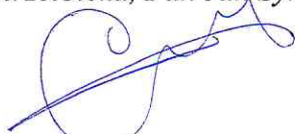
Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył sprawę wymiany pionów łazienkowych w budynku przy ul. Makarskiego 43- stwierdził, że prace przebiegły sprawnie, były one prowadzone przez dział techniczny, jednak są zastrzeżenia do prac murarskich, które nie zostały dopilnowane i trwały bardzo długo. Wskazał, że należy zwrócić na to większą uwagę.

Pan Krzysztof Grabowiecki złożył wniosek o przeprowadzenie kontroli terminowości odpowiedzi na korespondencję. Wniósł o upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli w zakresie terminowości oraz merytoryczności udzielanych odpowiedzi na pisma wpływające do Spółdzielni. Wyjaśnił, że potrzeba podjęcia tych działań wynika z licznych sygnałów dotyczących opóźnień w przepływie informacji oraz konieczności zweryfikowania rzetelności przygotowywanej dokumentacji. Następnie przeprowadził głosowanie nad powyższym wnioskiem.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w wniosek stosunkiem głosów:

za - 7 (Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Sylwia Czuba, Pan Tadeusz Kruk, Pani Ewa Michalak, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Jan Synowiecki, Pan Andrzej Jędrzejko).

przeciw - 0,



wstrzymano się od głosu- 2 (Pan Mirosław Czoppa, Pana Bogusław Lisowski)

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się o przygotowanie do wglądu umowy na konserwację anten zbiorczych i urządzeń wspomagających ich pracę (AZART) oraz na konserwację instalacji domofonowej.

Pan Andrzej Jędrzejko zapytał jaką funkcję w Spółdzielni pełnił w roku 2019 Pan Jarosław Sudak.

Pan Jarosław Sudak odpowiedział, że pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Pan Andrzej Jędrzejko poruszył kwestię dokumentacji dotyczącej instalacji i eksploatacji fotowoltaiki w budynku przy ul. Robotniczej 5, prosząc o szczegółowe wyjaśnienia w tej sprawie.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że proces pozyskiwania niezbędnych dokumentów uległ przedłużeniu pomimo licznych kontaktów z firmą Tauron Dystrybucja. Choć instytucja ta deklarowała wysłanie odpowiedzi na wniosek Spółdzielni, pismo nie wpłynęło, co wymusiło interwencję i prośbę o wydanie duplikatów. Wyjaśnił, że pełna dokumentacja zostanie udostępniona na kolejnym posiedzeniu Rady. Jednocześnie przedstawiono raport z eksploatacji systemu: od uruchomienia w 2019 roku instalacja wyprodukowała ok. 107 304 kWh energii, przy całkowitym koszcie inwestycji wynoszącym 70 000 zł.

Pan Andrzej Jędrzejko podważył rzetelność przeprowadzonej inwestycji z 2019 roku wskazując na brak jakichkolwiek zapytań ofertowych w dokumentacji oraz niejasne podstawy oszacowania wartości inwestycji na kwotę ok. 70 000 zł. Wskazał na konieczność dokładnego rozliczenia środków, które mogły zostać wydatkowane nieefektywnie.

Pan Jarosław Sudak oświadczył, że nie posiadał wiedzy na temat podpisanej umowy z firmą Tauron.

Pan Krzysztof Grabowiecki postawił pytanie o tryb złożenia oferty na instalacje fotowoltaiczną oraz powody zawarcia umowy bez wiedzy ówczesnego Prezesa. Stwierdził brak śladów wpływu oferty do Spółdzielni w oficjalnych księgach korespondencji. Istnieje podejrzenie, że dokumenty wpłynęły z pominięciem standardowych procedur sekretariatu i wiedzy ówczesnego Prezesa.

Pani Danuta Strzelbicka zapytała o status prac remontowych przy ul. Popiełuszki 8a-b oraz Jana Pawła II 21a-b dot. Remontu dachu.

Pan Jarosław Sudak odpowiedział, że prace te rozpoczną się zgodnie z planem.

Pan Jarosław Sudak poruszył kwestię wymiany wodomierzy i nakładek w budynku Popiełuszki 10-22. Obecnie daty ich legalizacji są różne, zaproponował ujednoczenie terminów wymiany.

Pani Danuta Strzelbicka zadeklarowała, że zaproponowane ujednoczenie terminu wymiany wodomierzy ciepłej wody i montażu nakładek na tych wodomierzach ze względu na różne daty legalizacji, zostanie przez nią przemyślane.

Ad 8. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 23.04.2026 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:


- organizacyjnej – ustalono na 15.04.2026 r. godz. 10:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 23.04.2026 r. godz. 16:30.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant: Agnieszka Dyl


Krzysztof Grabowiecki


Mariusz Krak

