

Protokół nr 6/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 15.06.2026r. zwołanego w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

Lista obecności:

1. Danuta Strzelbicka - członek R.N.,
2. Anna Sobalak- członek R.N.,
3. Barbara Bendkowska- członek R.N.,
4. Izabela Stankowska - członek R.N.,
5. Anna Pul-Górniak- członek R.N.,
6. Henryk Marszałek- członek R.N.,
7. Krzysztof Grabowiecki- członek R.N.,

1. Otwarcie obrad.

Po przywitaniu się, członkowie Rady Nadzorczej wybrali spośród siebie przewodniczącego Zebrania. Padła kandydatura Pani Anny Pul-Górniak, która została wybrana na Przewodniczącą Zebrania większością głosów.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – zwróciła uwagę na konieczność uwzględnienia dyspozycji § 10 ust. 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, zgodnie z którym: „5. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.” Wskazała, że w świetle powołanego przepisu kandydaci zgłoszeni na poszczególne funkcje w Prezydium Rady Nadzorczej są zobowiązani do wstrzymania się od udziału w głosowaniach dotyczących ich własnych kandydatur.

Pan Krzysztof Grabowiecki – wyraził odmienne stanowisko, powołując się na dotychczasową praktykę działania organu. Stwierdził, iż w toku kadencji poprzednich Rad Nadzorczych powszechnie stosowaną i akceptowaną praktyką było uczestnictwo wszystkich członków organu w głosowaniach nad wybranymi kandydaturami do Prezydium Rady Nadzorczej, bez względu na to, czy głosujący członek sam posiadał status kandydata na daną funkcję. Dodatkowo wskazał, że za poprzedniego radcy prawnego Spółdzielni dotychczasowy sposób procedowania nie był kwestionowany i nie wnoszono wobec niego zastrzeżeń prawnych. Podkreślił przy tym, że mimo braku jakichkolwiek zmian w treści samego Regulaminu Rady Nadzorczej, wraz ze zmianą obsługi prawnej nastąpiła modyfikacja dotychczasowej interpretacji obowiązujących przepisów. Odnosząc się do przedstawionej opinii obecnego doradcy prawnego, zauważył, iż ma ona charakter subiektywny, a ewentualna kolejna zmiana na stanowisku obsługi prawnej mogłaby skutkować odmienną interpretacją tego samego przepisu. Podsumowując, podtrzymał swoje stanowisko, że każdy członek Rady Nadzorczej posiada pełne prawo do brania udziału w głosowaniu nad wszystkimi kandydaturami do Prezydium Rady. W celu zobrazowania swojego stanowiska posłużył się analogią do wyborów parlamentarnych, porównując omawianą sytuację do odebrania kandydatowi na posła prawa do głosowania w wyborach, w których sam startuje obok innych kandydatów.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – wyjaśniła, że nie jest prawnikiem i czyta przepis literalnie, jeśli członek Rady nie może głosować w sprawach go dotyczących to według niej nie może. Wybór na członka Prezydium Rady jest sprawą osobistą, dlatego uważa że należy wykluczyć się z takiego głosowania by uniknąć zarzutu, że głosowało się w swojej sprawie.

Pani Barbara Bendkowska – wyraziła swoje zdanie, że również wstrzymała by się od głosowania nad swoją kandydaturą.

Pan Krzysztof Grabowiecki – dodał, że pozbawienie jakiegokolwiek członka organu prawa do oddania głosu w głosowaniu tajnym nad wyborem na dane stanowisko stanowiłoby nadinterpretację przepisów. W jego ocenie ewentualny zamiar oddania głosu na własną kandydaturę nie mieści się w katalogu spraw, o których mowa w przytoczonym paragrafie regulaminu. Dla celów porównawczych przywołał sytuację z przeszłości, gdy jeden z ówczesnych członków Rady Nadzorczej dzierżawił teren od Spółdzielni w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wskazał, że w tamtym przypadku członek ten prawidłowo i zgodnie z regulaminem wyłączał się z udziału w głosowaniach nad uchwałami Rady dotyczącymi np. ustalania stawek opłat za czynsz dzierżawny. Zdaniem mówcy to właśnie tego typu sytuacje – związane z bezpośrednim interesem majątkowym lub osobistym – wyczerpują dyspozycję § 10 ust. 5 Regulaminu.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – w związku z zaistniałą rozbieżnością stanowisk, zarządziła przeprowadzenie głosowania jawnego w sprawie wyboru sposobu interpretacji § 10 ust. 5 Regulaminu Rady Nadzorczej przy wyborze Prezydium.

Pan Krzysztof Grabowiecki – zgłosił sprzeciw wobec tak sformułowanego przedmiotu głosowania. Stwierdził, iż przedmiotem głosowania Rady Nadzorczej nie powinno być głosowanie nad odmiennymi interpretacjami prawnymi, lecz nad przyjęciem i stosowaniem literalnego (dosłownego) brzmienia omawianego przepisu Regulaminu Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – stwierdziła, iż przy takim ujęciu zagadnienia przeprowadzenie głosowania staje się bezprzedmiotowe (zbędne). Wskazała, że literalne brzmienie przywołanego przepisu Regulaminu jest jednoznaczne i wprost nakazuje wyłączenie się kandydata z głosowania nad uchwałą dotyczącą jego osoby. Dodatkowo zgłosiła postulat, aby w przyszłości Rada Nadzorcza podjęła prace nad nowelizacją tego przepisu w celu nadania mu jeszcze bardziej przejrzystego i czytelnego dla wszystkich członków organu charakteru.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – zarządziła wybory komisji skrutacyjnej i poprosiła o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pani Anny Sobalak oraz Pana Henryka Marszałka, wszystkie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. Wyjaśniła, iż ze względów formalnych oraz w celu zapewnienia bezstronności procedury wyborczej, członkowie powołanej komisji skrutacyjnej nie mogą zgłaszać własnych kandydatur ani być kandydatami na poszczególne funkcje w Prezydium Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza większością głosów wybrała w/w osoby do Komisji Skrutacyjnej (za - 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 2)

2. Przeprowadzenie wyborów na Przewodniczącego, Z-cę Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej w kadencji 2026-2029.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – zarządziła wybory na **Przewodniczącego Rady Nadzorczej** i poprosiła o zgłaszanie kandydatur.

Padła kandydatura Pana Krzysztofa Grabowieckiego oraz Pani Anny Pul-Górniak, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

Pan Krzysztof Grabowiecki - zwrócił się do komisji skrutacyjnej z żądaniem wydania mu karty do głosowania nad wyborem Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – przypomniała, że w tej kwestii została już przeprowadzona wyczerpująca dyskusja i zgodnie z przyjętym stanowiskiem kandydaci nie biorą udziału w głosowaniach nad uchwałami dotyczącymi ich własnych kandydatur. Podkreśliła przy tym, iż przedmiotowy przepis Regulaminu Rady Nadzorczej jest w zaistniałej sytuacji stosowany wprost. Wobec dalszych sprzeciwów oraz braku konsensusu wśród członków organu, Przewodnicząca Rady Nadzorczej zarządziła przerwę w obradach w celu telefonicznego połączenia się z radcą prawnym Spółdzielni i uzyskania opinii prawnej w spornej kwestii.

Pan Krzysztof Grabowiecki – oświadczył, iż stanowisko oraz opinia doradcy prawnego Spółdzielni nie mają dla niego charakteru wiążącego. Podtrzymał swoje dotychczasowe zdanie, podkreślając, że przedstawiona interpretacja prawna nie stanowi podstawy do pozbawienia go przysługującego mu prawa do udziału w rzeczonym głosowaniu.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – przytoczyła telefonicznie pełną treść spornego przepisu Regulaminu Rady Nadzorczej, a następnie zwróciła się do radcy prawnego Spółdzielni z formalną prośbą o jednoznaczne rozstrzygnięcie zaistniałego sporu kompetencyjnego i wydanie wiążącego wyjaśnienia w tej sprawie.

Pan Krzysztof Grabowiecki – podniósł dodatkowy argument, wskazując, że chce oddać głos na kontrkandydata. Zapytał o podstawę pozbawienia go możliwości udziału w głosowaniu w opisanym przypadku.

Pan Paweł Kopij – Adwokat Spółdzielni – wskazał, że obowiązujące przepisy regulaminu w sposób bezsporny i jednoznaczny zakazują członkowi brania udziału w głosowaniu w sprawie, która dotyczy go osobiście. Fakt kandydowania w wyborach w oczywisty sposób stanowi sprawę bezpośrednio i osobiście dotyczącą danego kandydata. W związku z tym, w celu zachowania legalności procedury, osoby kandydujące mają prawny obowiązek wyłączenia się z aktu głosowania na samych sobie. Podkreślił fundamentalną różnicę pomiędzy obecną procedurą głosowania a np. wyborami do rady nadzorczej, gdzie analogiczne ograniczenia nie występują i dopuszczalne jest głosowanie na własną kandydaturę. Przenoszenie tamtych zasad na obecne głosowanie stanowi błąd interpretacyjny. W odniesieniu do podnoszonych w dyskusji argumentów, jakoby „zawsze głosowano inaczej i należy tę praktykę kontynuować”, oświadczył, że dotychczasowa, wadliwa praktyka zwyczajowa nie może stać ponad jednoznacznym, bezdyskusyjnym zapisem regulaminu. Naruszenie tego zakazu może skutkować podważeniem ważności i zaskarżeniem całego głosowania. Mając na uwadze, że kwestia ta dotyczy bezpośrednio wewnętrznej organizacji pracy Rady Nadzorczej, stwierdził, że decyzja powinna zostać podjęta na forum Rady.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – odnosząc się do przedstawionej opinii mecenas, stwierdziła, że Pan Krzysztof Grabowiecki nie może głosować w przedmiotowym głosowaniu.

Pan Krzysztof Grabowiecki – stwierdził, że chodziło mu przede wszystkim o to, że ten sam przepis jest dowolnie interpretowany przez dwóch różnych prawników. Dodał, że z tego powodu wcześniej członkowie Rady mogli głosować na siebie, a teraz nie mogą, ponieważ obecnie jest inny prawnik.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – uznała, że z uwagi na literalne brzmienie regulaminu zakazującego udziału w głosowaniu w sprawach osobistych, w dzisiejszym głosowaniu personalnym kandydaci podlegają wyłączeniu i nie będą głosować na samych sobie. Jednocześnie,

mając na uwadze, że problem ten może pojawić się przy wyznaczaniu kolejnych składów Rady Nadzorczej, zgłosiła wniosek o wystąpienie po zakończeniu posiedzenia o dodatkową, zewnętrzną wykładnię prawną oraz zadeklarowała podjęcie prac nad przyszłą nowelizacją i doprecyzowaniem zapisów Regulaminu Rady Nadzorczej, aby jednoznacznie wskazać wyjątki od tej zasady i uniknąć wątpliwości interpretacyjnych w przyszłości. Następnie zarządziła głosowanie, po czym komisja skrutacyjna przystąpiła do zebrania kart oraz podliczenia oddanych głosów.

Pan Krzysztof Grabowiecki – podniósł argument, przytaczając inną opinię prawną, iż w polskim prawie handlowym oraz prawie cywilnym nie istnieje ogólny, bezwzględny zakaz oddawania głosu na samego siebie. Wskazał, że brak jest generalnego zakazu głosowania na własną kandydaturę przy wyborach do organów kolegialnych, a głosowanie na samego siebie w takich przypadkach stanowi powszechnie stosowaną praktykę.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca zebrania R.N. – w odpowiedzi wskazała, że zakaz głosowania na samego siebie w sprawach osobiście kogoś dotyczących (np. w sytuacjach konfliktu interesów, prowadzenia określonych spraw czy rozliczeń) stanowi klasyczną regułę prawną. Podkreśliła, że istnienie rozbieżnych interpretacji oraz argument o „dotychczasowym, dobrym funkcjonowaniu” danej praktyki zwyczajowej nie są wystarczające. Skoro Rada Nadzorcza posiada kompetencje do modyfikacji przepisów wewnętrznych, najwłaściwszym rozwiązaniem jest doprecyzowanie istniejącego zapisu w regulaminie, aby w przyszłości uniknąć jakichkolwiek wątpliwości. Zapowiedziała, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby Rada przygotowała i przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu odpowiednią propozycję zmian regulaminowych.

Komisja Skrutacyjna dokonała obliczenia głosów i ogłosiła następujące wyniki głosowania tajnego na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej:

- Liczba osób biorących udział w głosowaniu: **5**
- Liczba oddanych głosów: **5**
- Liczba głosów ważnych: **5**
- Liczba głosów nieważnych: **0**

Poszczególni kandydaci otrzymali następującą liczbę głosów ważnych:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki – otrzymany 1 głos ważny,
2. Pani Anna Pul-Górniak – otrzymane 4 głosy ważne.

W związku z powyższym Komisja Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku przeprowadzonego głosowania **Przewodniczącą Rady Nadzorczej** została wybrana Pani Anna Pul-Górniak.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – podziękowała za zaufanie i oświadczyła, że jej głównym celem będzie dążenie do wspólnego wypracowywania decyzji poprzez otwartość na opinie wszystkich członków Rady oraz konstruktywną wymianę argumentów w formie burzy mózgów. Podkreśliła, że nadrzędnym priorytetem i obowiązkiem statutowym całej Rady Nadzorczej jest wspólne działanie na rzecz dobra członków Spółdzielni. Zaznaczyła przy tym, że merytoryczne spory i dyskusje są naturalnym elementem pracy kolegialnej, o ile ich ostatecznym rezultatem są rozwiązania przynoszące realne korzyści dla społeczności członkowskiej.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – otworzyła kolejny punkt porządku obrad, dotyczący wyboru **Zastępcy Przewodniczącej Rady Nadzorczej**, i poprosiła o zgłaszanie kandydatur. Zgłoszono kandydaturę Pani Barbary Bendkowskiej. Wobec braku innych zgłoszeń, Przewodnicząca stwierdziła, że na funkcję Zastępcy Przewodniczącej została zgłoszona jedna kandydatura, a następnie zarządziła przygotowanie kart do głosowania przez Komisję Skrutacyjną.

Komisja Skrutacyjna dokonała obliczenia głosów i ogłosiła następujące wyniki głosowania tajnego na funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej:

- Liczba osób biorących udział w głosowaniu: 6
- Liczba oddanych głosów: 6
- Liczba głosów ważnych: 5
- Liczba głosów nieważnych: 1

Zgłoszona kandydatka, Pani Barbara Bendkowska, otrzymała 5 głosów ważnych.

W związku z powyższym Komisja Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku przeprowadzonego głosowania **Zastępcą Przewodniczącej Rady Nadzorczej** została wybrana Pani Barbara Bendkowska.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – otworzyła kolejny punkt porządku obrad, dotyczący wyboru **Sekretarza Rady Nadzorczej**, i poprosiła o zgłaszanie kandydatur. Zgłoszono kandydaturę Pani Izabeli Stankowskiej. Wobec braku innych zgłoszeń, Przewodnicząca stwierdziła, że na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej została zgłoszona jedna kandydatura, a następnie zarządziła przygotowanie kart do głosowania przez Komisję Skrutacyjną.

Pan Krzysztof Grabowiecki – wskazał, że dotychczasowy sposób funkcjonowania i struktura działu technicznego wymagają przeprowadzenia rzetelnego przeglądu oraz reorganizacji, co ma na celu usprawnienie dalszych działań i optymalizację pracy działu. Zgłosił wniosek o podjęcie przez Radę działań wyjaśniających w sprawie kosztów operacji przeniesienia magazynu, wnosząc, aby osoba sporządzająca dokumentację przedstawiła czytelne wyjaśnienia z uwagi na brak transparentności wykazanych pozycji. Zawniósł również o przeprowadzenie wizji lokalnej w celu fizycznego sprawdzenia zakresu zrealizowanych prac. Jako uzasadnienie wskazał rażące przykłady rozliczania prostych usług, takich jak kilkugodzinne naprawy nieszczelności armatury, co w jego ocenie drastycznie odbiega od realiów rynkowych i generuje nieuzasadnione koszty dla Spółdzielni.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – podkreśliła, że jest zwolennikiem rzetelnej pracy na dokumentach źródłowych, a wysłuchanie opinii i wyjaśnień stanowi jedynie wstęp do właściwej weryfikacji. Zaznaczyła, że sprawa działu technicznego to jedna z kwestii, którymi planuje aby Rada Nadzorcza się zajął.

Pani Danuta Strzelbicka- przedstawiła kolejne rażące przykłady nieprawidłowości w funkcjonowaniu pionu technicznego oraz braku koordynacji działań kontrolnych. Wskazała na sytuacje, w których pracownicy wykonujący naprawy (np. instalacji grzewczych) widząc, że instalacja podłączona jest w nietypowy sposób nie konsultują się z przełożonymi tylko wykonują zlecenie, co uniemożliwia bieżącą weryfikację zasadności tych kosztów. Następnie przytoczyła incydent z czwartku 30 kwietnia 2026r. (przed 3-dniowym weekendem tj. 1-3 maja), dotyczący włamania dwóch nastolatków do budynku przy ul. Popiełuszki 10-22. Po tym incydencie stwierdzono, że drzwi wejściowe do jednej z klatek nie domykają się. Zgłoszenie tej awarii do działu technicznego spotkało się z problemem. Pełniący dyżur pracownik, powołując się na fakt, że jest elektrykiem, odmówił podjęcia interwencji zabezpieczającej obiekt na weekend, informując jedynie o wpisaniu zgłoszenia do rejestru na poniedziałek. Jednak późnym wieczorem tego dnia pracownik przeprowadził, ale nieskuteczną naprawę, bo nadal przez kolejne 3 dni nie domykały się drzwi wejściowe do klatki. Podkreśliła, że taka postawa pracowników pogotowia technicznego, traktujących swoje obowiązki w sposób czysto biurokratyczny, jest niedopuszczalna i wymaga pilnego podjęcia działań naprawczych ze strony kierownictwa. Dodała, że w celu zweryfikowania obowiązków pracowników zwróciła się już do Z-cy Głównej księgowej z prośbą o udostępnienie pełnego zakresu czynności i zadań przewidzianych dla tego działu, aby jednoznacznie ocenić procedury reagowania w sytuacjach kryzysowych.

Komisja Skrutacyjna dokonała obliczenia głosów i ogłosiła następujące wyniki głosowania tajnego na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej:

- Liczba osób biorących udział w głosowaniu: 6
- Liczba oddanych głosów: 6
- Liczba głosów ważnych: 4
- Liczba głosów nieważnych: 2

Zgłoszona kandydatka, Pani Izabela Stankowska, otrzymała 4 głosy ważne.

W związku z powyższym Komisja Skrutacyjna stwierdziła, że w wyniku przeprowadzonego głosowania Sekretarzem Rady Nadzorczej została wybrana Pani Izabela Stankowska.

Komisja Skrutacyjna przedstawiła pełny, ostateczny skład nowo wybranego Prezydium Rady Nadzorczej, wyłonionego w drodze przeprowadzonych głosowań tajnych:

1. **Przewodnicząca Rady Nadzorczej** – Pani Anna Pul-Górniak,
2. **Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej** – Pani Barbara Bendkowska,
3. **Sekretarz Rady Nadzorczej** – Pani Izabela Sankowska.

Przewodnicząca Komisji Skrutacyjnej stwierdziła prawidłowość przeprowadzonych wyborów oraz ukonstytuowanie się Prezydium Rady Nadzorczej w powyższym składzie.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – poinformowała o zamiarze rozszerzenia porządku obrad o dwa dodatkowe zagadnienia. Przed przejściem do ich omawiania, ze względów organizacyjnych, zgłosiła propozycję ustalenia terminu kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady odbędzie się 02.07.2026 r. o godz. 17:00, natomiast posiedzenie komisji organizacyjnej 23.06.2026 r. o godz. 11:00.

Pan Krzysztof Grabowiecki – zwrócił uwagę, że otrzymał zaproszenie na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego, mimo iż jego kadencja prawdopodobnie już wygasła.

Pani Agnieszka Dyl- protokolantka- wyjaśniła, że sprawdzi, jak sytuacja wygląda w rzeczywistości oraz czy Pan Krzysztof Grabowiecki może uczestniczyć w przedmiotowym zjeździe.

3. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji drugiego członka Zarządu.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – zgłosiła formalny wniosek o uzupełnienie porządku obrad o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji drugiego członka Zarządu oraz przeprowadzenia dyskusji nad sposobem wyboru nowego członka Zarządu. Uzasadniając wniosek, Przewodnicząca wskazała na aktualną sytuację prawno-organizacyjną Spółdzielni, związaną z wcześniejszym odwołaniem Zastępcy Prezesa Zarządu. Podkreśliła, że zgodnie z przepisami oraz statutem Zarząd musi funkcjonować w składzie dwuosobowym, w związku z czym na Radzie Nadzorczej spoczywa obowiązek niezwłocznego uzupełnienia tego składu w celu zapewnienia ciągłości zarządzania Spółdzielnią. Dodała, że podjęcie uchwały o oddelegowaniu członka Rady do Zarządu jest w tym momencie niezbędnym krokiem zabezpieczającym.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie wniosek o rozszerzenie porządku obrad o wyżej wymieniony punkt.

Wyniki głosowania jawnego:

- Głosy „za”: 5
- Głosy „przeciw”: 0
- Głosy „wstrzymujące się”: 2

W związku z uzyskaniem wymaganej większości głosów, porządek obrad został rozszerzony o przedmiotowy punkt.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – otworzyła dyskusję nad formułą wyboru, drugiego członka Zarządu, poddając pod rozagę Rady konieczność wypracowania procedury naboru – w tym rozstrzygnięcie, czy powinien zostać rozpisany otwarty konkurs ofert, czy też rekrutacja ma zostać ograniczona wewnątrz do pracowników spółdzielni. Zwróciła przy tym uwagę na istotne ryzyka prawne i potencjalny spór kompetencyjny w strukturach władz spółdzielni. Zaznaczyła, że w przypadku podjęcia przez odwołanego Zastępcę Prezesa skutecznych kroków prawnych podważających decyzje organów, Rada Nadzorcza może stanąć przed trudnym wyzwaniem organizacyjnym, polegającym na konieczności dostosowania składu osobowego Zarządu do wymogów statutu, który jednoznacznie ogranicza liczbę jego członków do dwóch osób. Odnosząc się do samej procedury odwoławczej z kadencji Rady 2018-2023, zgłosiła krytyczne zdanie odrębne, określając tamtejsze działania mianem „sądu kapturowego”. Oświadczyła, że choć przepisy formalne nie nakładają na Radę bezwzględnego obowiązku pisemnego uzasadniania decyzji o odwołaniu, to z etycznego i profesjonalnego punktu widzenia każdy odwoływany członek organu ma prawo poznać konkretne, merytoryczne przyczyny stojące za taką decyzją, a dotychczasową praktykę w tym zakresie uważa za niedopuszczalną i wymagającą zmiany.

Pan Krzysztof Grabowiecki – w odniesieniu do sformułowania o „sądzie kapturowym”, zaznaczył, że Walne Zgromadzenie w 2026 r. odwołało członka Zarządu za sprawę fotowoltaiki z lat 2019–2022, to właśnie bezpośrednio przełożyło się na kwestię nieudzielenia absolutorium za rok 2025. Następnie nawiązał do decyzji o odwołaniu Zastępcy Prezesa Zarządu przez Radę Nadzorczą w kadencji 2018–2023, która zdaniem mówcy była efektem zemsty za niedopuszczenie do oddania miastu za darmo działki nr 51/2 przy ul. Westerplatte. Sprawa tej działki stanowiła przedmiot debaty podczas co najmniej trzech posiedzeń Rady Nadzorczej ówczesnej kadencji przed odwołaniem Zastępcy Prezesa. Podkreślił, że odwołany Zastępca Prezesa nie chciał dopuścić, aby nieodpłatnie zbyć tę nieruchomość na rzecz miasta, ponieważ sąsiedni grunt o analogicznym charakterze został zbyty za kwotę ponad 1 000 000 zł, a po modyfikacji planu zagospodarowania przestrzennego teren ten z powodzeniem mógł zostać przeznaczony na brakujące miejsca postojowe dla mieszkańców. Przypomniął, że w celu zabezpieczenia interesu członków spółdzielni osobiście przedłożył na Walne Zgromadzenie projekt uchwały cofającej zgodę na darmowe przekazanie tej nieruchomości, która została przez członków przyjęta. Podsumowując, oświadczył, że działania odwołania z funkcji Zastępcy Prezesa były wynikiem jego zdaniem zemsty, zapowiadając jednocześnie konieczność podjęcia dalszych kroków w celu pełnego wyjaśnienia tej sprawy. Zaznaczył, że sprawa fotowoltaiki posłużyła jedynie jako pretekst do zainicjowania działań wymierzonych w Zastępcę Prezesa na Walnym Zgromadzeniu. Dodał, że próby nagłaśniania tych kwestii w prasie opierały się na narracji pozbawionej realnych, argumentów merytorycznych, które kwalifikowałyby członka Zarządu do odwołania z funkcji szczególnie, że w dokumentacji za lata 2018–2023 nie wykazano żadnych uchybień członka Zarządu. W odniesieniu do przedstawionych na Walnym Zgromadzeniu argumentów dotyczących sprzedaży działek na osiedlu przy ul. Wierzbowej zauważył, że członek Zarządu nie podejmuje takich decyzji samodzielnie, a jedynie podpisuje akt notarialny, którego warunki zostały wcześniej uzgodnione, ponadto nie mogłyby sfinalizować tej czynności bez współdziałania drugiego członka Zarządu.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – że na mocy aktu notarialnego z 2021 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej dokonał sprzedaży działek leżących na osiedlu przy ul. Wierzbowej od strony ul. Włociańskiej na rzecz inwestora prywatnego (trzeciego nabywcy), powołując się na dawną uchwałę Walnego Zgromadzenia. O fakcie tym mieszkańcy dowiedzieli się przypadkowo i po czasie. O ile sama zgoda na sprzedaż działki mogła wynikać z uchwały, o tyle treść zawartego w 2021 roku aktu notarialnego narusza interesy członków spółdzielni. W akcie notarialnym ustanowiono służebność drogową na rzecz inwestora, natomiast analogicznej służebności na działce inwestora – na rzecz mieszkańców osiedla zaniechano. Co więcej, w dokumencie znalazł się zapis,

iż sprzedający (spółdzielnia) nie ustanawia żadnych służebności na rzecz osób trzecich. W efekcie w księdze wieczystej sprzedana działka figuruje jako wyłączna własność dewelopera bez żadnych obciążeń na rzecz spółdzielców. Ponieważ granica działki dzieli obecnie drogę asfaltową oraz infrastrukturę techniczną w sposób uniemożliwiający swobodne korzystanie, z chwilą potencjalnego ogrodzenia terenu przez inwestora mieszkańcy osiedla zostaną odcięci od dostępu do ulicy Włociańskiej. Działanie to nosi znamiona niedopełnienia obowiązków przez osoby reprezentujące spółdzielnię oraz działanie na szkodę jej członków poprzez pozbawienie mieszkańców ważnej dla nich infrastruktury komunikacyjnej.

Pani Izabela Stankowska - stwierdziła, że kluczowe jest zweryfikowanie, czy w treści umowy sprzedaży znalazł się zapis o tym, że stronom są znane granice zbywanych działek, co powinno mieć miejsce w celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości. Brak precyzyjnego ustalenia lub potwierdzenia znajomości granic przed sprzedażą wygenerował obecny konflikt.

Pan Krzysztof Grabowiecki oświadczył, iż uważa, że pytania kwestionujące prawidłowość procedury sprzedaży są bezprzedmiotowe, ponieważ granice oraz powierzchnie zbywanych działek były znane. Decyzja o sprzedaży nieruchomości zapadła na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, co oznacza, że to sami członkowie podjęli decyzję o zbyciu tego terenu, mając uprzednio możliwość zapoznania się z mapą ewidencyjną. Proces ten w żadnym wypadku nie miał charakteru samowoli – Prezes Zarządu nie udaje się do notariusza jednoosobowo w celu podpisania aktu o dowolnej, wybranej przez siebie treści. Ostateczny kształt umowy stanowił na pewno wynik wcześniejszych uzgodnień. Stwierdził, że jako członek Rady stanowczo sprzeciwiał się rozwiązaniom opartym wyłącznie na bezwartościowych prawnie, ustnych obietnicach kupującego. Praktyka rynkowa pokazuje, jak kończą się ustne zapewnienia deweloperów dotyczące m.in. udostępnienia miejsc parkingowych czy innych udogodnień dla mieszkańców – deklaracje te nie posiadają żadnej mocy wiążącej, co znajduje potwierdzenie w obecnym stanie faktycznym. Dodał, że działania Zarządu stanowiły realizację woli członków spółdzielni, wyrażoną w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – podkreśliła, że mieszkańcy osiedla byli całkowicie pozbawieni wiedzy o rzeczywistym kształcie tej transakcji. Prawda wyszła na jaw dopiero w momencie, gdy grunt zaczął przechodzić z rąk do rąk, a trzeci z kolei inwestor rozpoczął prace budowlane. To właśnie te działania uzmysłowiły mieszkańcom, że spółdzielnia sprzedała teren razem z wewnętrzną ulicą oraz chodnikiem. Sprzedaż działki w takich granicach doprowadziła do sytuacji, w której z przyczyn technicznych mieszkańcy tracą możliwość manewrowania pojazdami oraz natychmiastowo tracą około 15 miejsc parkingowych. Są to kwestie oczywiste dla każdego, kto tam mieszka. W związku z powyższym kluczowym pytaniem pozostaje: kto i dlaczego podpisał akt notarialny o takiej treści, nie zabezpieczając w nim podstawowej służebności na rzecz spółdzielców? Gdyby ten zapis oraz kwestia miejsc parkingowych zostały prawidłowo zabezpieczone prawnie, nie byłoby dzisiaj żadnego konfliktu ani protestów. Dodała, że będzie chciała, aby Rada Nadzorcza zajęła się sprawami takimi jak na osiedlu przy ul. Wierzbowej, czy remonty w wieżowcach przy ul. Chocimskiej, które są pilne i ważne.

Pani Izabela Stankowska – zapytała, dlaczego zmniejszono liczbę członków Zarządu z trzech na dwóch. Uważa, że jeśli jest więcej osób, to jest większa kontrola nad działalnością spółdzielni. Zadała pytanie, czy te decyzje były podyktowane oszczędnościami. Stwierdziła, że nie wie, dlaczego zwolniona została Pani Katarzyna Kruk, która według jej wiedzy była bardzo kompetentną osobą.

Pan Krzysztof Grabowiecki odniósł się do kwestii odpowiedzialności za podejmowane decyzje kadrowe, w tym za nieuzasadnione odwołanie i zwolnienie członka Zarządu będącego również kierownikiem działu GZM. Stwierdził, że oczekuje od Rady Nadzorczej wyciągnięcia konsekwencji wobec osób podejmujących te decyzje. Zwolnienie to miało charakter dyscyplinarny, tymczasem pracownik wygrał sprawę przed sądem. Dodał, że zapoznał się z wyrokiem sądu i wskazany tam powód zwolnienia – mający charakter jednostkowy i dotyczący rzekomych

niedopełnień przy odbiorach – okazał się bezpodstawny. W efekcie tych decyzji spółdzielnia ponosi obecnie koszty finansowe w postaci wypłaty odszkodowania. Osoby, które doprowadziły do tego zwolnienia, powinny ponieść pełną odpowiedzialność. Jednocześnie wykazał niekonsekwencję w działaniach Zarządu. Z jednej strony zwolniono dyscyplinarnie kompetentnego pracownika za jednostkową sprawę, a z drugiej strony toleruje się zaniedbania innych osób. Wskazał tutaj wprost Pana Piotra Stankiewicza. Poinformował, że zapytał Prezesa Zarządu, czy dokonywane są wymagane i wynikające z regulaminu przeglądy nieruchomości wspólnych przez administratorów oraz czy istnieją protokoły potwierdzające ich przeprowadzenie, okazało się, że nie. Wskazał, że w takich przypadkach należy szukać powodów do zwolnień, zaniedbań trwających latami, a nie jednostkowych. Następnie odniósł się do kwestii struktury organizacyjnej oraz kosztów funkcjonowania organów Spółdzielni, opierając się na analizie porównawczej z innymi podmiotami na rynku. Wskazał, że niemal dwukrotnie większa spółdzielnia w Oławie posiada 3 członków Zarządu i 9 członków Rady Nadzorczej. Dlatego uważa, że w mniejszej spółdzielni jaką jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Brzegu w zupełności wystarczający jest skład 2 członków Zarządu i 7 członków Rady, gdyż zmniejsza to obciążenie finansowe mieszkańców. Dodatkowo podkreślił, że jest za tym, aby wzorem lat ubiegłych funkcja Członka Zarządu została powierzona etatowemu pracownikowi (np. głównej księgowej) w ramach dodatkowych obowiązków, co pozwoliłoby uniknąć kosztów powoływania nowego, zewnętrznego Zastępcy Prezesa.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – poparła stanowisko przedmówcy w kwestii struktury organizacyjnej, wyrażając zadowolenie zbieżnością zdań w temacie wyboru drugiego członka Zarządu. Podkreśliła, że powołanie tej osoby powinno nastąpić bezpośrednio z kręgu obecnych pracowników Spółdzielni. Zgłosiła wniosek formalny, aby wyboru kolejnego członka Zarządu dokonać spośród obecnych pracowników Spółdzielni. Wskazała, że osoby zainteresowane kandydowaniem powinny zgłosić swój akces zgodnie z obowiązującymi wymogami formalnymi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 lipca 2026r. Podkreśliła, że celem takiego rozwiązania jest umożliwienie przeprowadzenia rozmów z pracownikami, poznanie ich wizji funkcjonowania Spółdzielni oraz uzyskanie pełnego obrazu sytuacji przed podjęciem ostatecznej decyzji.

Pan Krzysztof Grabowiecki oraz Pani Danuta Strzelbicka stwierdzili, że nie wezmą udziału w głosowaniu, gdyż ten wniosek uważają za niepotrzebny, zaznaczyli jednak, że są za wybraniem drugiego członka Zarządu z grona pracowników.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – podniosła kolejną, pilną kwestię formalną dotyczącą konieczności wyłonienia spośród członków Rady Nadzorczej osoby chętnej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Wskazała, że rozwiązanie to ma charakter przejściowy i ma na celu zapewnienie ciągłości decyzyjnej oraz prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w obecnym okresie przejściowym. Na czas pełnienia tych obowiązków, członkostwo wybranej osoby w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Zaproponowała kandydaturę Pana Henryka Marszałka, który wyraził zgodę.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił się z formalnym zapytaniem o wyjaśnienie przez obsługę prawną Spółdzielni skutków prawnych oraz kwestii wykonalności uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania członka Zarządu. Wniósł o sprecyzowanie, jak wygląda sytuacja prawna w przypadku zaskarżenia decyzji o odwołanie Zastępcy. Stwierdził, że kluczowe jest wyjaśnienie, czy jeżeli odwołany członek Zarządu złoży formalne odwołanie lub pozew do sądu, to czy sama uchwała Walnego Zgromadzenia pozostaje w mocy i jest natychmiastowo skuteczna, czy też jej działanie zostaje zawieszone do czasu uzyskania prawomocnego wyroku sądowego. Dodał, że uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie nie uwzględniała wypowiedzenia umowy o pracę, nie ma w niej komu powierza się wykonanie uchwały oraz z jakim dniem wchodzi w życie uchwała, co w takiej sytuacji. Zwrócił się o wyjaśnienie tych kwestii przed wyborem przez Radę nowego członka Zarządu, aby Rada nie popełniła błędu.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – podkreśliła, że realia prawne wskazują, iż sprawa ta nieuchronnie zakończy się w sądzie, a procesy tego typu trwają latami. Dodała, że Spółdzielnia nie może sobie pozwolić na paraliż decyzyjny ani na to, by w tak długim okresie czasu cały podmiot był reprezentowany jednoosobowo. Zapewnienie prawidłowej, wieloosobowej reprezentacji jest kluczowe dla bieżącego i bezpiecznego funkcjonowania Spółdzielni. Jednak wyjaśniła, że zwróci się o opinię prawą w poruszanej sprawie.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie wyznaczenia Pana Henryka Marszałka, członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za- 6 (Pani Anna Pul-Górniak, Pani Izabela Stankowska, Pani Barbara Bendkowska, Pani Anna Sobalak, Pan Krzysztof Grabowiecki, Pani Danuta Strzelbicka)

przeciw – 0

wstrzymano się od głosu – 1 (Pan Henryk Marszałek)

4. Wybór członków Komisji rewizyjnej i Komisji TUiGZM.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – zgłosiła wniosek organizacyjny o sporządzenie harmonogramu dyżurów i wezwała członków Rady Nadzorczej do deklarowania konkretnych miesięcy, w których będą pełnić wyznaczone dyżury. Po uzupełnieniu harmonogramu dyżurów przeszła do kolejnego punktu porządku. Ustalono wstępny termin szkolenia z zakresu RODO, na dzień 02.07.2026r. oraz szkolenie dotyczące ogólnych zasad działalności Spółdzielni i Rady Nadzorczej na dzień 28.07.2026r.

Po dyskusji Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – zarządziła przeprowadzenie wyborów do Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznego Utrzymania i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (TUiGZM). W toku procedury zgłoszono następujące kandydatury do składu Komisji Rewizyjnej:

1. Pani Barbara Bendkowska
2. Pan Henryk Marszałek
3. Pani Anna Sobalak

Zgłoszono następujące kandydatury do składu Komisji Technicznego Utrzymania i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (TUiGZM):

1. Pan Krzysztof Grabowiecki
2. Pani Izabela Stankowska
3. Pani Danuta Strzelbicka

Następnie Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – przeprowadziła głosowanie nad przyjęciem w/w osób do poszczególnych komisji. Rada Nadzorcza przyjęła większością głosów w/w skład Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznego Utrzymania i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Przewodnicząca Rady Nadzorczej wskazała na konieczność wyboru przewodniczących komisji spośród ich członków. Z uwagi na brak zgłoszenia kandydatów na te funkcje, decyzję w tym przedmiocie przełożono na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – zwróciła uwagę na potrzebę zajęcia się sprawą sprzedaży działek na osiedlu przy ul. Wierzbowej, o której była mowa powyżej.

Pan Krzysztof Grabowiecki stwierdził, że również jest tym zainteresowany. Złożył formalny wniosek o udostępnienie do wglądu pełnej kopii aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży działek na osiedlu przy ul. Wierzbowej od ul. Włociańskiej, w celu szczegółowej analizy jego zapisów. Jednocześnie zawnioskował o przedstawienie oraz udostępnienie protokołów z posiedzeń Zarządu, które poprzedzały zawarcie tej transakcji. Stwierdził, że kluczowe jest ustalenie czy Zarząd w ogóle obradował w tej sprawie jako organ wieloosobowy, czy decyzja o podpisaniu aktu notarialnego została podjęta formalną uchwałą Zarządu oraz jakie były dokładne, wcześniejsze uzgodnienia w tym zakresie. Stwierdził, że przy obecnie posiadanej wiedzy w sprawie, uważa za niewłaściwe obciążanie odpowiedzialnością Pana Jarosława Sudaka jednoosobowo. Jako podstawę swoich wątpliwości wskazał, że w momencie, gdy złożył w spółdzielni projekt uchwały mającej na celu ponowne procedowanie kwestii sprzedaży działki nr 51 przy ul. Westerplatte, Pan Jarosław Sudak – po zapoznaniu się z dokumentem – podjął odpowiedzialną decyzję i wstrzymał się od dalszych kroków. Podkreślił, że dzięki tej interwencji oraz postawie Pana Jarosława Sudaka, kwota 1,5 miliona złotych została uratowana i pozostała w Spółdzielni. Przedstawił również alternatywny, skrajnie niekorzystny scenariusz, który mógł się wówczas ziścić, gdyby Spółdzielnia oddała miastu nieodpłatnie działkę nr 51 przy ul. Westerplatte, a miasto zmieniłoby plan zagospodarowania przestrzennego z terenu zielonego na budowlany. Zaznaczył, że gdyby nie podjęte działania, miasto mogłoby sprzedać tę nieruchomość na wolnym rynku za kwotę 1,5 miliona złotych, co oznaczałoby bezpowrotną stratę tych środków dla Spółdzielni i jej członków. W dalszej kolejności poruszył temat pilnych potrzeb remontowych wieżowców przy ul. Chocimskiej, zwrócił uwagę na nieracjonalne zachowanie mieszkańców i pełnomocników budynku, którzy odwołują w czasie rozpoczęcie kluczowych remontów. Stwierdził, że podczas minionej kadencji Rady wielokrotnie był poruszany temat remontów w wieżowcach jednak Pan Andrzej Jędrzejko zawsze je negował.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – zadała pytanie, czy Rada Nadzorcza w przedstawionej sytuacji posiada uprawnienia do podniesienia stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że mieści się to w kompetencjach Rady.

Pani Anna Pul-Górniak – Przewodnicząca R.N. – stwierdziła, że Rada zapozna się z problemem wieżowców przy ul. Chocimskiej i po przeanalizowaniu sprawy podejmie dalsze kroki w sprawie remontów, gdyż członkowie Rady nie będą ponosić odpowiedzialności za nieodpowiedzialne decyzje mieszkańców. Następnie złożyła formalny wniosek o przygotowanie szczegółowej informacji dotyczącej analizy stawek odpisu na fundusz remontowy w ujęciu wieloletnim. Wniosek obejmuje zestawienie zgromadzonych przez nieruchomość środków finansowych, określenie bieżących i planowanych potrzeb remontowych, a także wskazanie powierzchni użytkowej budynku oraz liczby lokali w danej nieruchomości. Dane te mają posłużyć do weryfikacji oraz oceny realnych możliwości finansowych w zakresie realizacji zgłoszonych potrzeb remontowych.

5. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 02.07.2026 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 23.06.2026 r. godz. 11:00,

Pani Anna Pul-Górniak podziękował za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończył obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant:

Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Stankowska
Izabela Stankowska

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Anna Pul-Górniak
Anna Pul-Górniak

