

Protokół nr 8/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 28.07.2026 r.

Lista obecności:

1. Anna Pul-Górniak- Przewodnicząca RN,
2. Barbara Bendkowska- Z-ca Przewodniczącej RN,
3. Izabela Stankowska - Sekretarz RN,
4. Danuta Strzelbicka - członek RN,
5. Anna Sobalak- członek RN,
6. Henryk Marszałek- członek RN,
7. Krzysztof Grabowiecki- członek RN,
8. Edward Bublewicz – Prezes Zarządu,
9. Maria Plewa Główna Księgowa
10. Paweł Kopij – Adwokat,
11. Piotr Stankiewicz – Kierownik działu GZM obecny na sali podczas procedowania czwartego punktu porządku obrad)
12. Agnieszka Dyl – Protokolant,

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda”.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
4. Omówienie spraw związanych ze zgłoszonym problemem dotyczącym cyrkulacji i konieczności montażu podzielników ciepła na nieruchomościach nieopomiarowanych.
5. Szkolenie z zakresu: Prawo w praktyce rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej – uprawnienia obowiązki, odpowiedzialność, dobre praktyki.
6. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 07.07.2026r.
7. Zatwierdzenie protokołu z dnia 02.07.2026r. z ewentualnymi poprawkami.
8. Sprawy różne.
 - a) Omówienie kwestii dopuszczalności rejestrowana dźwięku z posiedzeń Rady Nadzorczej,
 - b) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie interpretacji zapisu regulaminu Rady Nadzorczej § 10 ust. 5
 - c) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie interpretacji zapisu regulaminu Rady Nadzorczej § 16 ust. 1
 - d) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie dopuszczalności wprowadzenia zmian do Regulaminu porządku domowego zgłoszonych na poprzednim posiedzeniu Rady
 - e) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie oceny czy pełnienie przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej zarządzającej nieruchomościami nienależącymi do zasobów Spółdzielni stanowi działalność konkurencyjną,
 - f) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie oceny prawidłowości funkcjonowania organów spółdzielni mieszkaniowej,
 - g) Omówienie sprawy poruszanej w opinii prawnej w przedmiocie możliwości udostępnienia danych pełnomocników nieruchomości Radzie Nadzorczej
 - h) Poruszenie sprawy obiegu dokumentów i instrukcji kancelaryjnej,
 - i) Poruszenie sprawy zaległej kontroli terminowości odpowiedzi na korespondencję.
9. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie, a następnie zwróciła się do zebranych z zapytaniem o ewentualne uwagi lub wnioski do przedstawionego porządku obrad.

Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił zapytanie o termin rozpatrzenia projektu uchwały w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków wysokościowych przy ul. Chocimskiej, będącej przedmiotem obrad poprzedniego posiedzenia Rady.

Pani Anna Pul-Górniak w odpowiedzi wyjaśniła, że podjęcie przedmiotowej uchwały zostało przesunięte na porządek obrad kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Wobec braku dalszych uwag oraz zastrzeżeń do przedstawionego porządku obrad, Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad jego przyjęciem.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad 2. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda”.

W związku z koniecznością przeprowadzenia głosowania tajnego nad projektem uchwały w sprawie powołania Członka Zarządu, Przewodnicząca Rady Nadzorczej zarządziła wybory do Komisji Skrutacyjnej. Do składu Komisji Skrutacyjnej zgłoszono dwie kandydatury: Pana Henryka Marszałka oraz Panią Annę Sobalak. Wymienieni kandydaci wyrazili zgodę na pracę w Komisji. Wybrana Komisja Skrutacyjna rozdała karty do głosowania, a po odebraniu ich od członków Rady Nadzorczej przystąpiła do obliczania głosów.

Pani Anna Sobalak Przewodnicząca Komisji Skrutacyjnej odczytała protokół z głosowania, zgodnie z którym w głosowaniu wzięło udział 7 członków Rady Nadzorczej, oddano 7 głosów ważnych (7 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”).

Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił wniosek o ponowne przeliczenie głosów.

Komisja Skrutacyjna dokonała ponownego przeliczenia głosów. Przewodnicząca Komisji Skrutacyjnej odczytała skorygowany protokół, prostując wcześniejsze wyniki. Ostateczny wynik głosowania przedstawia się następująco:

- W głosowaniu wzięło udział: **7 członków** Rady Nadzorczej,
- Oddano głosów ogółem: **7**,
- Głosów ważnych: **6**,
- Głosów nieważnych: **1**.

Głosy ważne rozłożyły się następująco:

- Głosów „za”: **6**
- Głosów „przeciw”: **0**

W związku z powyższym wynikiem głosowania, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Pani Marii Plewy na stanowisko Członka Zarządu (głosami 6 „za”, przy braku głosów „przeciw”).

Pani Maria Plewa podziękowała za ufanie.

Rada Nadzorcza ustaliła termin wrześniowego posiedzenia oraz termin zebrania komisji organizacyjnej, które odbędą się przed posiedzeniem sierpniowym. Ponadto postanowiono, że na najbliższym posiedzeniu Rady omówiona zostanie kwestia zmiany godzin odbywania spotkań z popołudniowych na przedpołudniowe. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zostały zamieszczone w końcowej części niniejszego protokołu.

Ad 3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Komisje Rady pozytywnie zaopiniowały projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Pani Anna Pul-Górniak przeszła do kolejnego punktu porządku obrad dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni. Przewodnicząca wskazała, że zmiana struktury jest konsekwencją powołania Głównej Księgowej na Członka Zarządu. Zwróciła się o szczegółowe zweryfikowanie i wyjaśnienie przedmiotu uchwał podlegających uchyleniu, tj. uchwały nr 34/2024 z 16 grudnia 2024 r. oraz uchwały nr 11/2025 z dnia 31 marca 2025 r.

W odpowiedzi Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że dotychczas formalnie funkcjonowała jedna uchwała regulująca strukturę organizacyjną, która uwzględniała stanowisko zastępcy kierownika działu technicznego. Druga ze wskazanych uchwał miała charakter warunkowy i oczekiwała na zwolnienie tego stanowiska – intencją Rady Nadzorczej było bowiem uproszczenie struktury poprzez likwidację wspomnianego etatu i wprowadzenie w jego miejsce stanowiska starszego mistrza z momentem odejścia obecnego pracownika. Dalej zaznaczył, że równoległe występowanie dwóch aktów prawnych (z których jeden pozostaje zawieszony do czasu spełnienia warunku) wprowadza niespójność, nieczytelność i generuje trudności przy kolejnych nowelizacjach struktury. Wskazał, że gdyby w przyszłości doszło do zwolnienia stanowiska zastępcy kierownika, w życie weszłaby uchwała warunkowa, która na ten moment byłaby już nieaktualna z uwagi na bieżące powołanie Głównej Księgowej w skład Zarządu. W związku z tym zarekomendował uchylenie obu dotychczasowych dokumentów i podjęcie jednej, aktualnej uchwały, która w sposób przejrzysty odzwierciedla obecny stan kadrowy Spółdzielni. Dodał, że w przypadku ewentualnego zwolnienia stanowiska zastępcy kierownika działu technicznego w przyszłości, Rada będzie mogła w dowolnym momencie podjąć odrębną decyzję o jego likwidacji i zastąpieniu funkcją starszego mistrza, co znacznie uprości procedurę dalszych zmian organizacyjnych.

Następnie Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

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

przeciw – 0;

wstrzymano się od głosu – 1 (Pan Krzysztof Grabowiecki)

Ad 4. Omówienie spraw związanych ze zgłoszonym problemem dotyczącym cyrkulacji i konieczności montażu podzielników ciepła na nieruchomościach nieopomiarowanych.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zaprosiła na salę obrad Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) Pana Piotra Stankiewicza. Następnie przekazała głos Panu Piotrowi Stankiewiczowi, prosząc o szczegółowe przedstawienie oraz przybliżenie tematyki związanej z funkcjonowaniem podzielników kosztów ogrzewania. Podkreśliła przy tym, że problematyka ta dotyczy grupy kilku budynków mieszkalnych i wymaga wypracowania oraz wdrożenia ostatecznego rozwiązania.

Pan Piotr Stankiewicz po przywitaniu zebranych i złożeniu gratulacji nowo wybranej Radzie Nadzorczej, omówił kwestię obligatoryjnego montażu podzielników kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem. Wskazał na ustawowy obowiązek wynikający z art. 45a ustawy – Prawo energetyczne oraz stosownego rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, wyznaczający ostateczny termin wdrożenia systemu na dzień 1 stycznia 2027 roku. Podkreślił, że audyt techniczno-ekonomiczny przeprowadzony na rzecz Spółdzielni przez uprawnionego audytora, p. Ewę Jurkiewicz, jednoznacznie potwierdził spełnienie wszystkich kryteriów (dostępność zaworów grzejnikowych, sprawność węzłów cieplnych oraz opłacalność ekonomiczna inwestycji) obligujących Spółdzielnię do opomiarowania lokali. Zaznaczył również, że zasoby pozbawione urządzeń pomiarowych generują obecnie najwyższe koszty i zużycie ciepła na osiedlu. Przypomniał, że niewypełnienie tego obowiązku, brak rozliczania ciepła według zużycia lub uchybienia w darmowym informowaniu lokatorów są zagrożone – zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 6a Prawa energetycznego – administracyjną karą pieniężną w wysokości od 10 000 zł wzwyż. W związku z powyższym subiektywne i negatywne opinie części mieszkańców nie mają w tej sytuacji znaczenia prawnego.

Z uwagi na bezskuteczność dotychczasowych, ponawianych od 2023 roku wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni, złożył na ręce Przewodniczącej Rady Nadzorczej formalny wniosek o podjęcie decyzji w sprawie montażu podzielników w budynkach przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22, ul. Boh. Westerplatte 41, ul. Morcinka 4–6, ul. Ks. Makarskiego 25–35 oraz ul. Ks. Makarskiego 6. Na zakończenie zaproponował powołanie specjalnego zespołu zadaniowego (złożonego z przedstawicieli Rady Nadzorczej, Działu Inwestycji oraz Działu GZM) w celu natychmiastowego przygotowania i przeprowadzenia postępowania przetargowego na wyłonienie firmy obsługującej system. Zaapelował o nadanie sprawie statusu pilnego ze względu na drastycznie kurczący się czas na realizację wymogów ustawowych.

Pani Danuta Strzelbicka Członkini Rady Nadzorczej, będąca jednocześnie pełnomocnikiem mieszkańców budynku przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22 (74 lokale), poinformowała o pisemnych protestach mieszkańców przeciwko montażowi nakładek na wodomierze i podzielników kosztów ogrzewania, wskazując, że koszty tych urządzeń ponoszą lokatorzy. Przypomniała, że mieszkańcy zrezygnowali z podzielników w 2019 r., a sprzeciw potwierdzają protesty z lipca 2022 r. (54 podpisy) i kwietnia 2023 r. (50 podpisów). Podkreśliła, że opór wobec ponownego opomiarowania utrzymuje się od lat. Odwołując się do projektu z 2016r. i do przebudowy węzła grupowego ciepłego na indywidualny węzeł dwufunkcyjny ciepły w 2017r., zarzuciła nierówne traktowanie budynku przez Spółdzielnię, wskazując, że siedmioklatkowy budynek został wyposażony tylko w jeden węzeł dwufunkcyjny ciepły, podczas gdy mniejsza nieruchomość dysponowała dwoma węzłami dwufunkcyjnymi. Zwróciła się do Zarządu o wyjaśnienie przyczyn takiego rozwiązania, wskazując, że ma to wpływ na komfort ciepły mieszkańców i na rozliczenie kosztów ogrzewania.

Pani Anna Pul-Górniak zgłosiła zapytanie, prosząc o wyjaśnienie, jakie znaczenie dla omawianej sprawy ma fakt funkcjonowania tylko jednego węzła ciepłego w strukturze technicznej budynku przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22.

Pani Danuta Strzelbicka w odpowiedzi wyjaśniła, że z uwagi na znaczną długość obiektu, doprowadzenie czynnika grzewczego z jednego punktu do skrajnych klatek schodowych drastycznie zaburza parametry cyrkulacji. Kontynuując wypowiedź wskazała, że dotychczasowy system rozliczeń nie obciążał mieszkańców w tak dotkliwy sposób, jak może to mieć miejsce po wprowadzeniu podzielników. Zwróciła się bezpośrednio do Kierownika Działu GZM, podkreślając jego wysokie kwalifikacje i wiedzę merytoryczną w tym zakresie. Zaapelowała, aby jego rola polegała na merytorycznym wsparciu spółdzielców i wypracowaniu optymalnego rozwiązania problemu, a nie na administracyjnym wymuszaniu montażu urządzeń przy użyciu wyłącznie argumentu o grożących sankcjach karnych. Podkreśliła, że zadaniem Zarządu i pracowników powinno być znalezienie rozwiązania uwzględniającego specyfikę techniczną tego konkretnego budynku oraz dobrostan jego mieszkańców.

Pani Anna Pul-Górniak wskazała, że wypowiedź przedmówcy dotyczy dwóch odrębnych kwestii: systemu podzielników kosztów ogrzewania oraz stanu infrastruktury technicznej. Zapytała, czy funkcjonowanie jednego węzła cieplnego dla całego budynku powoduje, że do lokali na najwyższych kondygnacjach i w skrajnych klatkach dociera wychłodzony czynnik grzewczy, obniżając komfort mieszkańców.

Pani Danuta Strzelbicka Kontynuując wypowiedź, wskazała na negatywne skutki stosowania podzielników dla mieszkańców lokali o mniej korzystnym położeniu. Podkreśliła, że mieszkania na ostatnich kondygnacjach, narażone na większe straty ciepła, wymagają większego zużycia energii do utrzymania komfortowej temperatury, co przy rozliczeniach z podzielników skutkuje wyższymi obciążeniami. Wspomniała również o wcześniejszych problemach technicznych związanych z zapowietrzaniem instalacji w jej lokalu oraz nieskutecznych interwencjach technicznych. Zaznaczyła, że po rezygnacji z podzielników w 2019 r. poprawił się komfort cieplny mieszkańców, a zjawisko nadmiernego ograniczania ogrzewania przez część lokatorów przestało wpływać na pozostałych.

Pani Anna Pul-Górniak Doprecyzowała kwestie techniczne związane z instalacją grzewczą, wskazując na konieczność rozróżnienia funkcji poszczególnych elementów. Wyjaśniła, że odpowietrzanie grzejnika odbywa się za pomocą zaworu odpowietrzającego, regulacja temperatury za pomocą zaworu termostatycznego, natomiast podzielnik kosztów jest odrębnym urządzeniem służącym wyłącznie do monitorowania zużycia. Zwróciła się do obecnych o potwierdzenie poprawności tego rozumowania.

Pani Danuta Strzelbicka Wyjaśniła specyfikę działania podzielników kosztów ogrzewania, wskazując, że w odróżnieniu od ciepłomierzy nie są one przyrządami pomiarowymi, lecz urządzeniami wskaźnikowymi. Podała, że rejestracja jednostek rozpoczyna się po przekroczeniu określonych warunków temperaturowych, m.in. temperatury grzejnika ok. 23°C i odpowiedniej różnicy temperatur względem otoczenia. Zwróciła uwagę, że w jej lokalu na czwartym piętrze pełne nagrzanie grzejnika po otwarciu zaworu trwa około 40 minut, co – w połączeniu z działaniem podzielników – może powodować niekorzystne rozliczenia dla mieszkańców lokali o trudniejszych warunkach cieplnych.

Pani Anna Pul-Górniak zauważyła, że opóźnione nagrzewanie instalacji oraz jej powtarzające się zapowietrzanie wskazują raczej na problem związany ze stanem technicznym węzła cieplnego lub pionów grzewczych, a nie z wadliwością samego podzielnika kosztów.

Pani Danuta Strzelbicka podkreśliła, że nieprawidłowe działanie instalacji centralnego ogrzewania i zaburzenia cyrkulacji wpływają na rozliczenia z wykorzystaniem podzielników, dlatego ich montaż przed usunięciem problemów technicznych może prowadzić do niesprawiedliwego obciążenia mieszkańców. Ponownie wskazała, że reprezentuje 74 lokale i zapowiedziała dalsze działania mieszkańców w sprawie w przypadku nieuwzględnienia ich stanowiska przez Zarząd. Zarzuciła, że planowane opomiarowanie jest wdrażane bez uwzględnienia specyfiki technicznej budynku oraz podniosła wątpliwości dotyczące podzielników, wskazując, że są urządzeniami wskaźnikowymi, a nie pomiarowymi, niepodlegającymi legalizacji. Zwróciła uwagę na brak pełnych danych dotyczących parametrów i trwałości montowanych urządzeń. Podkreśliła, że po rezygnacji z podzielników w 2019 r. poprawił się komfort cieplny mieszkańców i ograniczono problemy wynikające z nadmiernego oszczędzania ogrzewania. Wskazała, że dyskusja jest niepełna z uwagi na brak przedstawienia Radzie Nadzorczej szczegółowych danych dotyczących zużycia ciepła i kosztów z poprzedniego okresu grzewczego, co uniemożliwia ocenę ekonomicznej zasadności przedsięwzięcia. Jako źródło problemów wskazała błędy projektowe instalacji c.o., podnosząc, że budynek powinien posiadać dwa niezależne węzły dwufunkcyjne, a skutki zaniechania ich budowy nie powinny obciążać mieszkańców. Zaapelowała o współpracę i wypracowanie rozwiązania uwzględniającego stanowisko mieszkańców. Przytoczyła przepisy dotyczące obowiązku stosowania urządzeń z funkcją zdalnego odczytu, wskazując, że jej zdaniem

dotyczą one wymiany istniejących urządzeń, a nie ponownego montażu systemu w budynkach, które wcześniej z niego zrezygnowały. Zapytała również o podstawę prawną wcześniejszego montażu nakładek do zdalnego odczytu na wodomierzach zimnej wody w zasobach Spółdzielni.

Pan Piotr Stankiewicz wyjaśnił, że przedstawiona interpretacja przepisów ustawy jest, w jego ocenie, nieprawidłowa i wynika z błędnego odczytania intencji ustawodawcy. Wskazał, że wyjątek dotyczy wyłącznie sprawnych urządzeń zainstalowanych przed wejściem w życie nowych regulacji, których nie ma obowiązku natychmiast wymieniać. Podkreślił, że w budynku przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22 podzielniki zostały wcześniej całkowicie usunięte, dlatego nieruchomość nie korzysta z tego wyłączenia. Stwierdził, że brak wcześniejszego opomiarowania nie zwalnia budynku z obowiązku montażu nowych urządzeń z funkcją zdalnego odczytu w ustawowym terminie.

Pani Danuta Strzelbicka powołała kolejny argument prawny, wskazując na zapisy § 9 przywoływanego Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska. Zwróciła uwagę, że przepisy określają zakres informacji wymaganych w indywidualnych rozliczeniach dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania, gdzie koszty rozlicza się według powierzchni lub kubatury. Zapytała, do jakich nieruchomości odnosi się ten zapis, jeśli nie do takich jak budynek przez nią reprezentowany.

Pan Piotr Stankiewicz Wyjaśnił, że wskazane przepisy przejściowe i możliwość stosowania alternatywnych metod rozliczeń dotyczą wyłącznie budynków, w których niezależne ekspertyzy wykazały brak technicznych lub ekonomicznych warunków do montażu podzielników. Podkreślił, że w przypadku budynku przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22 przeprowadzone analizy potwierdziły zasadność i możliwość wykonania instalacji.

Pani Danuta Strzelbicka zakwestionowała wnioski audytu, wskazując, że specyfika techniczna budynku – jeden węzeł ciepły obsługujący siedem klatek schodowych oraz problemy z cyrkulacją na najwyższych kondygnacjach – przeczy założeniu o pełnej gotowości nieruchomości do sprawiedliwego rozliczania kosztów ogrzewania przy zastosowaniu podzielników.

Pan Piotr Stankiewicz przedstawił chronologię i uwarunkowania techniczne modernizacji sieci ciepłowniczej w budynku przy ul. Ks. J. Popiełuszki 10–22. Wyjaśnił, że w 2017 r. w ramach likwidacji grupowych węzłów ciepłych przez dostawcę ciepła (BPEC) wykonano indywidualny węzeł dla budynku. Zgodnie z pierwotnym projektem miał on posiadać dwa zasobniki c.w.u. po 750 litrów, jednak z uwagi na ograniczoną kubaturę pomieszczenia zrezygnowano z jednego z nich, zmniejszając możliwości zaopatrzenia mieszkańców w ciepłą wodę. Wskazał, że ograniczenie pojemności zasobnika wpływa na obecne parametry pracy instalacji, szczególnie przy dużym poborze c.w.u., gdy konieczne jest bieżące dogrzewanie wody i zwiększona praca układu cyrkulacji. Poinformował, że mimo zastosowania wymienników o większej mocy (300 kW dla c.o. i 80 kW dla c.w.u.) pozostawiono dotychczasową moc zamówioną: 115 kW dla c.o. i 20 kW dla c.w.u. Wyjaśnił, że decyzja ta mogła wynikać z chęci ograniczenia wzrostu kosztów stałych dla mieszkańców, jednak skutkuje obecnie niewystarczającą wydajnością instalacji przy większym zapotrzebowaniu. Podkreślił, że dokumentacja projektowa wskazywała potrzebę zwiększenia mocy zamówionej do ok. 280 kW dla c.o. oraz 80 kW dla c.w.u., co miałyby zapewnić właściwe parametry pracy systemu.

Pani Danuta Strzelbicka zwróciła uwagę, że w okresie obowiązywania podzielników kosztów ogrzewania w budynku występowały problemy z niedogrzaniem lokali oraz zawilgoceniem. Wskazała, że po rezygnacji z podzielników sytuacja uległa poprawie.

Pan Piotr Stankiewicz odpowiedział, że z punktu widzenia rozliczania kosztów ogrzewania brak podzielników stanowi rozwiązanie prostsze, jednak Spółdzielnia jest zobowiązana do stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Pani Danuta Strzelbicka wskazała również na problemy techniczne instalacji centralnego ogrzewania oraz potrzebę dalszej jej modernizacji.

Pani Barbara Bendkowska zwróciła uwagę na problem stanu technicznego grzejników, wskazując, że w niektórych budynkach były one silnie zanieczyszczone i zamulone, co ograniczało przepływ czynnika grzewczego, szczególnie na wyższych kondygnacjach.

Pani Danuta Strzelbicka wyjaśniła, że w budynku przy ul. Ks. Popiełuszki 10–22 wykonano wymianę przewodów poziomych instalacji c.o., a kolejne prace modernizacyjne będą prowadzone etapowo.

Pani Anna Pul-Górniak zwróciła uwagę, że problem wymaga rozpatrzenia w dwóch aspektach: obowiązku ustawowego dotyczącego stosowania urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania oraz niezależnych problemów technicznych instalacji centralnego ogrzewania, które wymagają rozwiązania niezależnie od kwestii montażu podzielników.

Pan Krzysztof Grabowiecki Zapytał o przeprowadzony audyt dotyczący opłacalności stosowania podzielników kosztów ogrzewania.

Pan Piotr Stankiewicz wyjaśnił, że ostatni audyt dotyczący opłacalności stosowania podzielników kosztów ogrzewania został wykonany w 2023 r. i obejmował analizę ekonomiczną na podstawie danych dotyczących cen oraz zużycia energii z pięciu lat. Przyznał jednocześnie, że ze względu na zmianę poziomu cen energii zasadne byłoby zaktualizowanie opracowania.

Pan Edward Bublewicz poruszył również kwestię kwalifikacji osób wykonujących audyty. Wyjaśnił, że obecnie audytorzy muszą posiadać odpowiednie uprawnienia i być wpisani do właściwego rejestru prowadzonego przez ministerstwo.

Pan Piotr Stankiewicz poinformował, że dokumentacja audytu została wcześniej przekazana Zastępcy Prezesa Zarządu, jednak nie zachowała się w zasobach Spółdzielni. W związku z tym zwrócono się do autorki opracowania o ponowne udostępnienie dokumentów, które następnie odzyskano. Wskazał również, że w części budynków przekroczone zostały wskaźniki energetyczne określające wielkość energii potrzebnej do ogrzania 1 m³ kubatury budynku oraz podgrzania 1 m³ ciepłej wody użytkowej. W takich przypadkach ustawa Prawo budowlane obligatoryjnie nakazuje wykonanie audytów energetycznych, których opracowanie ma wskazać przyczynę oraz możliwości uzyskania właściwych parametrów zarówno dla źródeł zasilania jak też instalacji odbiorczych. O takim stanie rzeczy informowany był wielokrotnie Z-ca Prezesa ds. Technicznych od co najmniej dwóch sezonów grzewczych.

Pani Anna Pul-Górniak poinformowała, że spośród około 90 budynków Spółdzielni pięć nadal nie posiada podzielników kosztów ogrzewania: przy ul. Popiełuszki 10–22, Morcinka 4–6, Makarskiego 25–35, Makarskiego 6 oraz Westerplatte 41. Wskazała, że analiza dotycząca tych nieruchomości została wykonana w I kwartale 2023 r., a poprzedni Zarząd miał możliwość jej aktualizacji, jednak nie podjął w tym zakresie dalszych działań.

Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił wątpliwości dotyczące aktualności audytów opłacalności ekonomicznej, na które powoływał się Kierownik GZM. Wskazał, że przedstawiane analizy pochodzą z lat wcześniejszych (ok. 2020–2022) i wymagają weryfikacji z uwzględnieniem obecnych cen energii cieplnej oraz kosztów instalacji urządzeń. Złożył wniosek o udostępnienie członkom Rady Nadzorczej aktualnych audytów i ekspertyz techniczno-ekonomicznych dotyczących omawianych nieruchomości. Jednocześnie wskazał, że decyzja w sprawie montażu podzielników kosztów c.o. należy do kompetencji Zarządu, a nie Rady Nadzorczej.

Pan Paweł Kopij potwierdził, że decyzje dotyczące montażu urządzeń do rozliczania kosztów ogrzewania należą do kompetencji Zarządu Spółdzielni. Wskazał, że Rada Nadzorcza może wyrażać swoje stanowisko i opinie w tej sprawie, jednak nie podejmuje decyzji wykonawczych.

Pani Danuta Strzelbicka na zakończenie dyskusji ponownie odwołała się do przepisów ustawy dotyczących warunków stosowania podzielników kosztów ogrzewania. Wskazała, że ich montaż powinien być poprzedzony potwierdzeniem zasadności technicznej oraz analizą ekonomiczną wykazującą, że przewidywane oszczędności energii w okresie pięciu lat przewyższą koszty zakupu, montażu i eksploatacji urządzeń.

Pani Izabela Stankowska zwróciła uwagę, że na koszty funkcjonowania systemu ogrzewania wpływa również sposób korzystania z instalacji przez mieszkańców. Wskazała, że racjonalne gospodarowanie ciepłem, m.in. ograniczanie ogrzewania podczas nieobecności oraz właściwa regulacja grzejników, może przyczynić się do zmniejszenia kosztów eksploatacji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę, że zgodnie z opinią radcy prawnego decyzja w sprawie montażu podzielników kosztów ogrzewania należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni, a nie Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak podkreśliła, iż mimo że podjęcie decyzji nie należy do kompetencji Rady, możliwe jest przedstawienie Zarządowi rekomendacji wynikającej z przeprowadzonej dyskusji.

Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że montaż podzielników kosztów ogrzewania należy do kompetencji Zarządu, ewentualna rekomendacja Rady Nadzorczej nie ma charakteru wiążącego, obowiązki wynikające z przepisów prawa ciążyą na Zarządzie niezależnie od stanowiska Rady.

Przewodnicząca podkreśliła, że celem dyskusji jest wypracowanie stanowiska, które pozwoli zakończyć wieloletnie spory dotyczące podzielników i przekazać Zarządowi opinie członków Rady.

W dalszej części posiedzenia poszczególni członkowie Rady przedstawili swoje stanowiska:

- Pan Henryk Marszałek stwierdził, że mieszkańcy zgłaszający problemy mają częściowo rację, jednak wynikają one przede wszystkim z ograniczeń technicznych istniejącej instalacji. W jego ocenie wydajność węzła cieplnego jest niewystarczająca, a optymalnym rozwiązaniem byłaby zwiększenie mocy zamówionej, co wiązałoby się jednak z bardzo wysokimi kosztami. Jednocześnie wskazał, że obowiązujące przepisy nakładają obowiązek montażu podzielników.
- Pani Barbara Bendkowska opowiedziała się za montażem podzielników oraz zarekomendowała Zarządowi podjęcie działań w tym kierunku.
- Pani Anna Sobalak również wyraziła opinię, że podzielniki powinny zostać zamontowane, ponieważ obowiązujące przepisy przewidują taki obowiązek.
- Pan Krzysztof Grabowiecki ponownie podkreślił, że podejmowanie decyzji w sprawie montażu podzielników kosztów ogrzewania nie należy do kompetencji Rady Nadzorczej, lecz Zarządu. Jednocześnie odstąpił od dalszego komentowania sprawy.
- Pani Danuta Strzelbicka przedstawiła stanowisko odmienne. Powołała się na ustawę zmieniającą przepisy dotyczące efektywności energetycznej i rozliczania kosztów ciepła, wskazując, że montaż podzielników powinien być poprzedzony analizą techniczną oraz analizą ekonomiczną opłacalności. W jej ocenie warunki te nie zostały wykazane, wobec czego nie wyraziła zgody na montaż podzielników i nie rekomendowała ich instalacji.
- Pani Anna Pul-Górniak stwierdziła, że obowiązujące przepisy nakładają na Zarząd określone obowiązki, a przedstawione informacje nie dają podstaw do kwestionowania spełnienia wymogów dotyczących możliwości technicznych i opłacalności montażu podzielników. Opowiedziała się za ich instalacją, jednocześnie wskazując na konieczność rozwiązania problemów technicznych związanych z funkcjonowaniem węzła cieplnego, które są zgłaszane przez mieszkańców.

Przewodnicząca stwierdziła, że temat został wyczerpująco omówiony, a Zarząd zapoznał się ze stanowiskami i rekomendacjami członków Rady Nadzorczej. Uznała dyskusję za zakończoną i zaproponowała przejście do kolejnego punktu obrad. Przewodnicząca przedstawiła wniosek wypracowany podczas wewnętrznych konsultacji Prezydium Rady Nadzorczej. Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej zaproponowali, aby Zarząd zorganizował spotkania informacyjne z mieszkańcami poszczególnych budynków w sprawie montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz innych problemów dotyczących nieruchomości. Zadeklarowała udział członków Rady Nadzorczej w tych spotkaniach w celu wsparcia dialogu z mieszkańcami, przekazywania rzetelnych informacji i wyjaśniania zgłaszanych wątpliwości. Podkreśliła, że celem spotkań jest zwiększenie przejrzystości działań oraz ograniczenie nieporozumień i konfliktów. Zaproponowała organizowanie spotkań oddzielnie dla poszczególnych budynków, z uwzględnieniem ich indywidualnej specyfiki. Następnie podziękowała Panu Piotrowi Stankiewiczowi za udział w dyskusji i przeszła do kolejnego punktu porządku obrad dotyczącego szkolenia prowadzonego przez radcę prawnego.

Ad 5. Szkolenie z zakresu: Prawo w praktyce rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej – uprawnienia obowiązki, odpowiedzialność, dobre praktyki.

Pan Paweł Kopij- Adwokat - przeprowadził stacjonarne szkolenie dla członków Rady Nadzorczej w zakresie Prawo w praktyce rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej – uprawnienia obowiązki, odpowiedzialność, dobre praktyki.

Ad 6. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 07.07.2026r.

Dyżur w dniu 07.07.2026r. pełniła Pani Barbara Bendkowska, która zdała relację z przebiegu spotkania z mieszkańcem. Mieszkaniec zgłosił następujące kwestie:

- Funkcjonowanie wind: Wniósł uwagi dotyczące algorytmu pracy wind (postulat, aby winda po zjechaniu na dół stale oczekiwała na parterze).

Wniosek uznano za nieuzasadniony technicznie. Wskazano, że w budynku dochodziło do częstych awarii i dewastacji paneli sterujących przez grupy młodzieży, co wymagało m.in. interwencji Policji.

- Remont dachu: Mieszkaniec wyraził sprzeciw wobec planowanego remontu poszycia dachowego.

Ustalono, że remont jest konieczny z uwagi na zalewanie mieszkań na ostatnim piętrze budynku.

- Dostęp do wyłazów dachowych: Mieszkaniec wnioskowało pozostawiania otwartych wyłazów na dach.

Wniosek odrzucono ze względów bezpieczeństwa (ryzyko upadku z wysokości).

- Kwestie finansowe i odszkodowania: Mieszkaniec poruszył sprawę demontażu anten telewizyjnych usuniętych z dachu (wskazano, że stosowne środki zostały wypłacone).

Po zakończeniu relacji i potwierdzeniu braku dalszych wniosków w tej sprawie, Przewodnicząca zamknęła dyskusję nad tym punktem.

Ad 7. Zatwierdzenie protokołu z dnia 02.07.2026r. z ewentualnymi poprawkami.

Przewodnicząca otworzyła procedurę zgłaszania poprawek do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lipca 2026r.

Uwagi do projektu protokołu zgłosiły niżej wymienione osoby:

- Pan Krzysztof Grabowiecki
- Pani Anna Pul-Górniak

Zgłoszone poprawki miały charakter uzupełniający i dotyczyły:

- doprecyzowania zapisów wypowiedzi Pana Krzysztofa Grabowieckiego (str. 2 protokołu)
- doprecyzowania zapisów wypowiedzi Pani Anny Pul-Górnika (str. 12 protokołu)

W następnej kolejności Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół zawierający zatwierdzone poprawki. Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła tekst z wprowadzonymi zmianami, które zostaną uwidocznione w jego ostatecznej, podpisanej wersji.

Ad 8. Sprawy różne.

a) Omówienie kwestii dopuszczalności rejestrowania dźwięku z posiedzeń Rady Nadzorczej,

Przewodnicząca zwróciła uwagę, iż rejestracja audio przebiegu spotkania może odbywać się jedynie

za pomocą urządzenia nagrywającego Spółdzielni (protokolanta).

Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że możliwe jest nagrywanie posiedzenia, jeśli uczestnicy spotkania są poinformowani o tym fakcie.

b) Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie interpretacji zapisu regulaminu Rady Nadzorczej § 10 ust. 5

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że przedstawiona przez Radcę Prawnego opinia prawna w sposób jednoznaczny rozstrzyga wątpliwości interpretacyjne dotyczące przedmiotowego zapisu regulaminowego.

Pan Paweł Kopij doprecyzował, iż wcześniejsze głosowania podjęte niezgodnie z zasadą opisaną w opinii prawnej zachowują swoją ważność. Wskazał, że uchybienie to nie miało istotnego wpływu na ostateczny wynik tych głosowań, w związku z czym brak jest podstaw do podważania ich mocy prawnej.

c) Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie interpretacji zapisu regulaminu Rady Nadzorczej § 16 ust. 1

Pani Anna Pul-Górnika na podstawie przedłożonej opinii prawnej wskazała, że komisje stałe Rady Nadzorczej zobowiązane są do wykonywania swoich zadań w oparciu o zindywidualizowane plany pracy komisji. Zadała pytanie, czy plany te powinny zostać sporządzone centralnie przez Radę Nadzorczą, czy bezpośrednio przez skład osobowy danych komisji.

Pan Paweł Kopij wyjaśnił, że zapis regulaminowy nie jest kontrowersyjny, bo to Rada Nadzorcza ustala plany pracy komisji.

Pani Anna Pul-Górnika zauważyła niespójność w wewnętrznych regulaminach komisji, gdzie dominuje sformułowanie „opiniowanie” brak natomiast wzmianki o „kontroli”. Wskazała na konieczność zweryfikowania tych zapisów pod kątem uprawnień kontrolnych.

Pan Krzysztof Grabowiecki wskazał, iż obowiązujący plan pracy Rady Nadzorczej stanowi wystarczającą podstawę do funkcjonowania komisji. Zdaniem mówcy, brak jest konieczności generowania dodatkowych, odrębnych planów pracy dla poszczególnych komisji stałych.

Pan Paweł Kopij zaproponował, aby ogólny plan pracy Rady Nadzorczej rozbudować o dodatkową kolumnę przypisującą konkretne zadania merytoryczne do właściwych komisji.

Przewodnicząca Rady przedstawiła zestawienie spraw z ostatnich trzech lat, dotyczących udzielonych przez Radę Nadzorczą upoważnień do przeprowadzenia kontroli wewnętrznych,

w przypadku których w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej brakowało jednoznacznych informacji o ich sfinalizowaniu lub efektach. Jako przykłady przywołała:

1. Upoważnienie z dnia 12 grudnia 2023 r. (Protokół nr 12/2023) dotyczące przeprowadzenia kontroli działu technicznego i magazynu w zakresie procedur, dokumentacji, usuwania awarii, prac planowanych oraz funkcjonowania magazynu.
2. Upoważnienie dotyczące przeprowadzenia kontroli płac i porównania wymiaru wynagrodzeń pracowników po 1 stycznia 2024 r. w związku z podwyższeniem minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Upoważnienie z marca 2026 r. dotyczące kontroli nieterminowego udzielania odpowiedzi na pisma członków spółdzielni przez Zarząd.

Pan Krzysztof Grabowiecki w odniesieniu do kontroli działu technicznego z grudnia 2023 r., zgłosił zastrzeżenie do sformułowania, że w protokołach nie ma śladu po tych działaniach. Wyjaśnił, że kontrola została przeprowadzona, a na jej podstawie Rada Nadzorcza wydała Zarządowi wiążące rekomendacje (m.in. w sprawie przeniesienia magazynu i dostosowania procedur do przepisów BHP).

Przewodnicząca Rady przyjęła wyjaśnienie, precyzując, że w toku własnej analizy nie zdołała odnaleźć tych zapisów. Zwróciła się z oficjalnym wnioskiem do Pana Krzysztofa Grabowieckiego o przygotowanie i przedstawienie na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej pisemnej informacji podsumowującej przebieg oraz efekty kontroli działu technicznego i magazynu wraz z posiadanymi fakturami wewnętrznym działu technicznego, na które powoływał się na Walnym Zgromadzeniu w 2026r. W związku z zaniechaniem kontroli terminowości odpowiedzi na pisma mieszkańców z marca 2026 r., Przewodnicząca poddała pod rozagę konieczność jej przeprowadzenia. W toku wymiany zdań pojawiła się propozycja odłożenia tego punktu, na podstawie której Przewodnicząca zgłosiła **formalny wniosek o przeniesienie dyskusji nad rzeczoną kontrolą na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej**. Wniosek został poddany pod głosowanie jawne, w wyniku, którego Rada Nadzorcza przychyliła się do przedłożonej propozycji.

Pani Anna Pul-Górniak wskazała, że z każdej przeprowadzonej kontroli wewnętrznej obligatoryjnie należy sporządzić oficjalny protokół, który w sposób jednoznaczny wykaże wszelkie stwierdzone nieprawidłowości. Dokument ten stanowić będzie podstawę do podjęcia i wdrożenia odpowiednich procedur naprawczych przez organy Spółdzielni. W celu ujednolicenia dokumentacji, przedłożyła członkom Rady oraz zaprezentowała wzorcowy formularz protokołu kontroli.

- d) Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie dopuszczalności wprowadzenia zmian do Regulaminu porządku domowego zgłoszonych na poprzednim posiedzeniu Rady.**

Po analizie opinii prawnej dotyczącej poprawek zgłoszonych na poprzednim spotkaniu uznano, że obecne zapisy regulaminu są wystarczające i zgodne z prawem.

- e) Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie oceny czy pełnienie przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zarządzającej nieruchomościami nienależącymi do zasobów Spółdzielni, stanowi działalność konkurencyjną.**

Wyrażone w sporządzonej opinii prawnej stanowisko Pana Pawła Kopija – Adwokata - stwierdza, że pełnienie przez członka Rady Nadzorczej funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, która zarządza nieruchomościami nienależącymi do zasobów Spółdzielni, nie spełnia przesłanek prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

- f) **Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie oceny prawidłowości funkcjonowania organów spółdzielni mieszkaniowej.**

Brak uwag.

- g) **Omówienie sprawy poruszonej w opinii prawnej w przedmiocie możliwości udostępnienia danych pełnomocników nieruchomości Radzie Nadzorczej.**

Zgodnie z opinią prawną podjęto decyzję o udostępnieniu członkom Rady danych kontaktowych tych pełnomocników, którzy wyrazili na to zgodę, według przypisanych osiedli (okręgów wyborczych) i przekazać do materiałów na kolejne posiedzenie Rady.

- h) **Poruszenie sprawy obiegu dokumentów i instrukcji kancelaryjnej.**

Zlecono przygotowanie projektów instrukcji kancelaryjnej oraz procedur wewnętrznego obiegu dokumentów.

- i) **Poruszenie sprawy zaległej kontroli terminowości odpowiedzi na korespondencję.**

Omówiono w pkt.8a).

Ad 9. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 31.08.2026 r. o godz. 17:00.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 04.08.2026 r. godz. 11:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 31.08.2026 r. godz. 16:30.

Jednocześnie ustalono termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbędzie się w dniu 22.09.2026 r. godzina zostanie ustalona na posiedzeniu sierpniowym Rady.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej oraz rewizyjnej i TUiGZM zostaną ustalone w późniejszym terminie.

Pani Anna Pul-Górniak podziękowała za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończyła obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant: Agnieszka Dyl

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Izabela Stankowska

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Anna Pul-Górniak