

Protokół nr 9/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu
w dniu 31.08.2026 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. Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. *Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki pracy z Członkiem Zarządu – Główną księgową – Marią Plewą.*
3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2026r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 3
 - b) zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko wysokości opłaty lokalu użytkowego z odrębną własnością przy ul. Chocimskiej 3 (Przychodnia Lekarska)
 - c) zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 1
6. Omówienie stanu realizacji nakazu Państwowej Straży Pożarnej dotyczącego między innymi wymiany drzwi oddzielających korytarze od klatki schodowej na poszczególnych piętrach budynków przy ul. Chocimskiej 1 i 3.
7. Omówienie kolejności realizacji remontów w nieruchomościach przy ul. Chocimskiej 1 i 3.
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda” w Brzegu.”
9. Omówienie funkcjonowania działu technicznego Spółdzielni.
10. Omówienie kontroli zleconej w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 12/2023 z dnia 12-12-2023r.
11. Omówienie zasad przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej.
12. *Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli:*
 - a) *kontroli terminowości udzielania odpowiedzi przez Zarząd na pisma spółdzielców,*
 - b) *kontroli kosztów przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym*

uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł)

13. Omówienie propozycji zmian w procedurze wyboru wykonawców robót budowlanych w Spółdzielni.
14. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 04.08.2026r.
15. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.07.2026r. z ewentualnymi poprawkami.
16. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2026 roku.
17. Sprawy różne w szczególności:
 - a) Omówienie efektywności finansowej działalności Klubu „SAWA”.
 - b) Przedstawienie informacji na temat etapu prac nad uzgodnieniem treści i warunków umowy porozumienia z deweloperem, stanowiącej konsekwencję zbycia działek przy ul. Wierzbowej.
 - c) Omówienie zasad i trybu wyznaczania nieruchomości kwalifikowanych do zwołania zebrań gospodarczych.
18. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Anna Pul-Górniak otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i zgłosiła formalne wnioski o rozszerzenie porządku obrad o następujące punkty:

- Dodaje się pkt 2 w brzmieniu: „2. *Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki pracy z Członkiem Zarządu – Główną księgową – Marią Plewą.*” (dotychczasowe punkty 2–16 otrzymują oznaczenie 3–17)
- Rozszerza się punkt dotyczący upoważnienia członków do przeprowadzenia kontroli, poprzez wprowadzenie dwóch dodatkowych wniosków o przeprowadzenie kontroli przez Radę Nadzorczą:
 1. Kontrola działalności Zarządu w zakresie skuteczności i terminowości windykacji należności (ściąganie opłat wymaganych powyżej 7 miesięcy).
 2. Kontrola rozliczenia zakupu oraz montażu wyłączników prądu.Po zmianach punkt 12 otrzymuje brzmienie: „12. *Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia:*
 - b) *kontroli terminowości udzielania odpowiedzi przez Zarząd na pisma spółdzielców,*
 - c) *kontroli działalności Zarządu w zakresie skuteczności i terminowości windykacji należności (ściąganie opłat wymaganych powyżej 7 miesięcy).*
 - d) *kontroli rozliczenia zakupu oraz montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu.*”

Rada Nadzorcza przyjęła zmianę do porządku obrad, a następnie zmieniony porządek 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 2. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki pracy z Członkiem Zarządu – Główną księgową – Marią Plewą.

W celu podpisania porozumienia z Panią Marią Plewą zgłoszono kandydatury członków Rady Nadzorczej: Izabeli Stankowskiej oraz Krzysztofa Grabowieckiego.

- Krzysztof Grabowiecki nie wyraził zgody na kandydowanie i odrzucił propozycję.
- Izabela Stankowska zgłosiła zastrzeżenie formalne, wskazując na ograniczoną dyspozycyjność w dniu jutrzejszym z powodu całodziennych zobowiązań.
- Pan Krzysztof Grabowiecki przywołał dotychczasowy zwyczaj powoływania zespołów reprezentujących Radę, w skład których wchodził Przewodniczący Rady oraz jeden wyznaczony członek.

- Przewodnicząca Anna Pul-Górniak ustosunkowała się do tej wypowiedzi, zaznaczając, że nie uchyla się od pracy, jednak dąży do równego zaangażowania i podziału obowiązków pomiędzy wszystkich członków organu, zwłaszcza w obliczu intensywnych prac nowo powołanych komisji kontrolnych.

Ostatecznie wolę reprezentowania Rady i podpisania porozumienia z Główną Księgową wyraziły członkinie Rady: Izabela Stankowska oraz Barbara Bendkowska.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą.

Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawarciu porozumienia zmieniającego warunki pracy z Członkiem Zarządu – Główną księgową – Marią Plewą stosunkiem głosów:

za- 5 (Pani Anna Pul-Górniak, Pani Anna Sobalak, Pan Henryk Marszałek, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Krzysztof Grabowiecki)

przeciw – 0;

wstrzymano się od głosu – 2 (Pani Izabela Stankowska, Pani Barbara Bendkowska)

Ad 3. Omówienie wykonania planu finansowo - gospodarczego za I półrocze 2026r. Omówienie stanu zadłużeń członków z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Informacja w sprawie postępowań egzekucyjnych i eksmisyjnych.

Główna Księgowa Maria Plewa przedstawiła kluczowe pozycje oraz wyniki operacyjne Spółdzielni za pierwsze półrocze 2026r.:

- Działalność operacyjna: Główny wynik generowany jest Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi, garaże oraz lokale użytkowe.
- Eksploatacja lokali mieszkalnych: Wykazuje obecnie dodatni wynik ze względu na rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok poprzedni. Na koniec roku budżetowego wynik na tej pozycji będzie ujemny.
- Centralne Ogrzewanie (CO) i Ciepła woda użytkowa: Rozliczenie sezonu grzewczego nie zostało jeszcze zaksięgowane.
- Zimna woda: Wykazuje wynik ujemny, co jest bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie w połowie czerwca nowej taryfy cen wody i ścieków wprowadzonej przez przedsiębiorstwo Wody Polskie, podczas gdy Spółdzielnia wdrożyła nowe stawki dla mieszkańców dopiero od 1 lipca.
- Łącznie media i eksploatacja na lokalach mieszkalnych: Wynik dodatni w wysokości 2 450 000,00 zł.
- Wynik grupy remontowej (Dział Techniczny Spółdzielni): 38 186,67 zł.
- Działalność społeczno-wychowawcza: Wygenerowała wynik ujemny w kwocie -33 373,43 zł.
- Łącznie wynik na działalności gospodarczej: 522 382,89 zł
- Wynik na podstawowej działalności operacyjnej: 3 002 354,40 zł
- Łączny wynik finansowy Spółdzielni wyniósł 2 920 501,37 zł.
- Fundusz remontowy: Fundusz remontowy nieruchomości na koniec czerwca zamknął się wynikiem 1 563 682,84 zł. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni wykazuje stan dodatni w kwocie 2 163 029,26 zł. Łączny bilans środków remontowych Spółdzielni pozostaje dodatni i wynosi 3 726 712,10 zł.
- Środki trwałe: zmniejszenia środków trwałych dotyczą przeniesień na odrębną własność lokali spółdzielczych i gruntów. Zwiększenia środków trwałych to zakup nagłośnienia w Klubie „SAWA”.

Analiza stanu należności i zaległości płatniczych:

- Zadłużenie z tytułu lokali mieszkalnych na koniec drugiego kwartału zamknęło się kwotą 1 274 300,94 zł (wzrost o ok. 60 000,00 zł). Standardową procedurą przy sprzedaży mieszkań jest zabezpieczanie roszczeń poprzez wydawanie zaświadczeń o nierozliczonych kosztach CO i wody, a nadchodzące rozliczenie CO pomniejszy istniejące zadłużenie.

- W KRD zarejestrowano dłużników na łączną kwotę 711 199,30 zł (lokale mieszkalne) oraz 361 929,18 zł (lokale użytkowe i dzierżawy).
- Zaległości z tytułu lokali użytkowych spadły z 406 792,77 zł do 357 803,19 zł. Przejściowe trudności windykacyjne wynikały z barier informacyjnych po wdrożeniu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
- Omówiono sprawę stałego dłużnika (ponad 100 000,00 zł). Radca prawny Spółdzielni skutecznie wpisał w księdze wieczystej zakaz zbywania lokalu. Sprawę skierowano do prokuratury z uwagi na podejrzenie celowego wyzbywania się majątku przez zmiany podmiotów w KRS, co ustabilizowało bieżące wpłaty nowego dysponenta.
- Wskaźnik zaległości wynosi: 4,21%

Przewodnicząca Anna Pul-Górniak wskazała na zasadność przeprowadzenia kontroli w obszarze windykacji należności. Zaplanowana inspekcja obejmie weryfikację toku postępowań windykacyjnych, których opóźnienie przekracza 7 miesięcy. Podkreśliła również potrzebę podniesienia świadomości mieszkańców w zakresie konieczności gromadzenia środków na funduszu remontowym oraz prowadzenia systematycznych prac konserwacyjnych, niezbędnych do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym. W związku z powyższym zobligowała Zarząd do przygotowania na kolejne posiedzenie zaktualizowanego zestawienia stawek odpisu na fundusz remontowy, aktualnego stanu środków tego funduszu w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, a także tabeli potrzeb remontowych budynków. W związku z zastrzeżeniami dotyczącymi montażu podzielników ciepła przedstawionymi przez Panią Danutę Strzelbicką Przewodnicząca Rady zaproponowała zwołanie zebrania w tej sprawie dla 5 bloków mieszkalnych, których sprawa dotyczy.

Ad 4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała projekt uchwały stanowiącej korektę dokumentu podjętego na poprzednim posiedzeniu. Zmiana była konieczna z uwagi na formalny błąd merytoryczno-formalny zidentyfikowany w strukturze sekcji GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi).

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia Schematu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

Ad 5. Podjęcie uchwał w sprawie:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zgłosiła wniosek formalny, aby w protokole jednoznacznie odnotować, że decyzje o podniesieniu stawek na fundusz remontowy poniższych nieruchomości o 2 zł/m² opierają się na bezpośrednich konsultacjach i pisemnych oświadczeniach mieszkańców i ich pełnomocników.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał ilu mieszkańców brało udział w konsultacjach.

Pani Anna Pul-Górniak przekazała informację o wysokiej frekwencji podczas konsultacji dotyczących nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3, w których udziału nie wzięli właściciele jedynie 4 z 33 lokali mieszkalnych. Z pisemnych deklaracji zebranych przez Pana Andrzeja Jędrzejko wynika, że 12 osób opowiedziało się za stawką 8,00 zł/m², natomiast 17 osób poparło stawkę 6,00 zł/m². Ostatecznie mieszkańcy zaaprobowali stawkę w wysokości 6,00 zł/m², deklarując jednocześnie gotowość do renegocjacji dalszych podwyżek po faktycznym rozpoczęciu prac remontowych. Dodatkowo zapowiedziano dalsze rozmowy w sprawie montażu drzwi przeciwpożarowych na klatkach schodowych oraz potencjalnej zmiany terminu tej inwestycji.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o udzielenie informacji o liczbie mieszkańców podejmujących decyzję w sprawie podwyższenia stawki funduszu remontowego przy ul. Chocimskiej 1. Pozyskane dane posłużą do podjęcia właściwej decyzji podczas głosowania nad nową uchwałą.

Pani Anna Pul-Górniak poinformowała, że w przypadku nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 pełnomocnik poinformował, że przeprowadził konsultacje indywidualne z mieszkańcami i złożył pisemne oświadczenie akceptujące stawkę 6,00 zł/m². Jednocześnie wskazała na konieczność wyboru dwóch dodatkowych pełnomocników dla przedmiotowego obiektu, co ma na celu usprawnienie realizacji ich obowiązków. Następnie poinformowała, że na spotkaniu Komisji Organizacyjnej, Zarządu i pełnomocników w dniu 31.08.2026 r. o godz. 11:00 uzgodniono stawkę 6,00 zł/m². Jednocześnie poinformowała, że mieszkańcy zwrócili się o przeprowadzenie kontroli rozliczenia zakupu oraz montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu.

Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił zastrzeżenia wobec procedury zatwierdzania nowej stawki na fundusz remontowy w budynku przy ul. Chocimskiej 1. W związku z tym zwrócił się z zapytaniem o wgląd do list poparcia podpisanych przez lokatorów.

Pani Anna Pul-Górniak wskazała na niespójność jego stanowiska w stosunku do wniosków składanych na lipcowym posiedzeniu.

Pan Krzysztof Grabowiecki sprostował, że uprzedni wniosek dotyczący ogólnego podwyższenia stawki bez przeprowadzania konsultacji odnosił się wyłącznie do nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3. Wskazał, że w przypadku budynku przy ul. Chocimskiej 1 brak jest analogicznej konieczności z uwagi na trwające tam prace oraz osiągnięte porozumienie między mieszkańcami. W tym kontekście zarzucił Przewodniczącej przekazywanie informacji niezgodnych ze stanem faktycznym. Trudności z ustaleniem zakresu robót remontowych oraz terminów ich realizacji występowały jedynie w budynku przy ul. Chocimskiej 3. Jednocześnie skierował zapytanie, czy oświadczenie w sprawie podniesienia stawki na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 zostało złożone wyłącznie przez pełnomocnika tego budynku, czy też istnieje lista mieszkańców popierających przedmiotowy wzrost.

Pani Anna Pul-Górniak odebrała głos Panu Krzysztofowi Grabowieckiemu i wezwała do zachowania profesjonalizmu. Następnie poinformowała, że planuje się dalsze spotkania z budynkami zarówno przy ul. Chocimskiej 3 jak i przy ul. Chocimskiej 1 w sprawie remontów, gdyż występują tam bardzo duże i pilne potrzeby. Podkreśliła, że Pan Krzysztof Grabowiecki chciał ogólnego podniesienia stawki na fundusz remontowy nieruchomości dla wieżowców przy ul. Chocimskiej.

Pan Krzysztof Grabowiecki podkreślił, że jego wniosek dotyczył tylko budynku przy ul. Chocimskiej 3. Zwrócił się jednocześnie do sięgnięcia do zapisów protokołów z poprzednich posiedzeń Rady.

Pani Izabela Stankowska zwróciła uwagę, że w nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 zakończono remont jednego pionu balkonowego, a intencją mieszkańców jest kontynuacja prac remontowych. Z tego względu pełnomocnik poparł wniosek o podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy. Wskazała, że z uwagi na wyrażoną wolę mieszkańców poprzez pełnomocnika, Rada powinna podjąć decyzję o zwiększeniu stawki funduszu remontowego również dla tego budynku, co umożliwi zabezpieczenie środków na realizację dalszych inwestycji.

Pani Anna Pul-Górniak dodała, że pomysłem Pana Krzysztofa Grabowieckiego i Pani Danuty Strzelbickiej było podniesienie stawek na fundusz remontowy nieruchomości wieżowców przy ul. Chocimskiej. Dlatego nie rozumie obecnych obiekcji.

Pan Krzysztof Grabowiecki zacytował fragment protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej, zawierający jego wypowiedź dotyczącą nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3, w których zachodzi konieczność podwyższenia stawki odpisu na fundusz remontowy. Zarzucił Przewodniczącej kłamstwo w tej kwestii. Z

odczytanego fragmentu protokołu jasno wynika, że wnioskował o podniesienie stawki na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3, a nie przy ul. Chocimskiej 1.

Pani Anna Pul-Górniak w odpowiedzi zwróciła mu stanowczą uwagę na niestosowność używanych sformułowań (w tym zarzutu „kłamstwa”) naruszających powagę organu. Wskazała, że słowa te niosą za sobą konsekwencje, a zachowanie członka Rady nosi znamiona działań personalnych. Następnie formalnie odebrała głos członkowi Rady Panu Krzysztofowi Grabowieckiemu i wezwała wszystkich obecnych do zachowania godnej, profesjonalnej postawy.

- a) **zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 3.**

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 3.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

- b) **zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko wysokości opłaty lokalu użytkowego z odrębną własnością przy ul. Chocimskiej 3 (Przychodnia Lekarska)**

Komisje Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowały uchwałę.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko wysokości opłaty lokalu użytkowego z odrębną własnością przy ul. Chocimskiej 3 (Przychodnia Lekarska).

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę.

- c) **zmiany uchwały nr 27/2025 z 27-11-2025r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 1**

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej pozytywnie zaopiniowała uchwałę, Komisja TUiGZM nie zaakceptowała uchwały.

Pani Anna Pul-Górniak poinformowała, o zamiarze wystąpienia do pełnomocnika nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 z wnioskiem o przedłożenie listy zawierającej zgody mieszkańców na podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

Pani Barbara Bendkowska zwróciła uwagę na fakt, że pełnomocnik nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 wykonuje pracę zawodową, co może ograniczać jego dyspozycyjność czasową w zakresie przeprowadzenia procedury zbierania głosów wśród mieszkańców.

Pani Anna Pul-Górniak dodała, że zapisy regulaminowe dotyczące pełnomocników nieruchomości, zobowiązują do przeprowadzenia konsultacji, dlatego nie sądzi, że pełnomocnik przy ul. Chocimskiej 1 podjął decyzję o zmianie stawki na fundusz remontowy bez konsultacji z mieszkańcami. Tym bardziej, że ryzykowałby odwołaniem z tej funkcji przez mieszkańców.

Pani Izabela Stankowska wskazała, że jej zdaniem, dla określenia stanowiska większości wystarczające jest przedłożenie przez pełnomocnika zestawienia analogicznego do dokumentacji sporządzonej dla nieruchomości przy ul. Chocimskiej 3, obrazującego liczbę mieszkańców opowiadających się za podwyżką w stosunku do ogólnej liczby lokali w budynku.

Pan Krzysztof Grabowiecki wskazał, że jego intencją było zweryfikowanie opinii mieszkańców w celu uniknięcia działań sprzecznych z ich wolą.

Pani Anna Pul-Górniak wskazała, iż nie pamięta, aby tego rodzaju zagadnienia wchodziły w zakres działań podejmowanych przez Radę poprzedniej kadencji.

Pan Krzysztof Grabowiecki wskazał, że poprzednia Rada podwyższyła stawkę odpisu na fundusz remontowy m.in. dla nieruchomości przy ul. Krzyszowica z uwagi na realizację jedynie części zaplanowanych robót (wymiana pionów c.o.). Mieszkańcy podczas jesiennych zebrań podjęli decyzję o obniżeniu stawki do poziomu 0,62 zł/m², co uniemożliwiło kontynuację prac remontowych. Działanie to zostało wówczas ocenione jako działanie na niekorzyść tych właścicieli, w których lokalach nie przeprowadzono przewidzianych prac.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. Zmiana dotyczy tylko stawki odpisu na fundusz remontowy - dla budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 1.

Rada Nadzorcza przyjęła w/w uchwałę stosunkiem głosów:

za- 5 (Pani Anna Pul-Górniak, Pani Izabela Stankowska, Pani Barbara Bendkowska, Pani Anna Sobalak, Pan Henryk Marszałek),

przeciw – 0;

wstrzymano się od głosu – 2 (Pani Danuta Strzelbicka, Pan Krzysztof Grabowiecki)

Ad 6. Omówienie stanu realizacji nakazu Państwowej Straży Pożarnej dotyczącego między innymi wymiany drzwi oddzielających korytarze od klatki schodowej na poszczególnych piętrach budynków przy ul. Chocimskiej 1 i 3

Pan Edward Bublewicz pokrótce przedstawił postępowanie w sprawie nakazu Państwowej Straży Pożarnej (dotyczącego m.in. wymiany drzwi oddzielających korytarze od klatki schodowej na poszczególnych piętrach celem zapewnienia odporności ogniowej oraz wydzielenia stref dymoszczelnych) które trwa od lipca 2023 r. Ostateczny termin wykonania został przesunięty decyzją administracyjną do 30 września 2027r. Szacowany koszt wymiany stolarki drzwiowej dla obu budynków wynosi ok. 500 000,00 zł, co generuje silny opór mieszkańców. Następnie przedstawił rys historyczny i uwarunkowania techniczne: pierwotny nakaz wykonania pionów nawodnionych (mokrych) okazał się technicznie niewykonalny z powodu parametrów miejskiej sieci wodociągowej i braku możliwości budowy zbiornika buforowego na wyższych kondygnacjach (zagrożenie dla konstrukcji stropów). Po wykazaniu tych barier Spółdzielnia uzyskała odstępstwo i weszła w proces uzgadniania rozwiązań zamiennych. W toku dyskusji nad odwołaniem do Wojewódzkiego Komendanta PSP i ekspertyzą rzeczoznawcy, uzyskano zgodę na rozłożenie harmonogramu całości prac na okres 6 lat. W kwestii stolarki drzwiowej wypracowano kompromis: drzwi piwniczne (wymóg EI 60) będą pełne, metalowe, bez przeszkleń, ponieważ warianty przeszklone są 2,5-krotnie droższe. Pozostałe drzwi na kondygnacjach będą spełniać wymóg EI 30. W celu spełnienia wymogów pokontrolnych zrealizowana zostanie modernizacja instalacji

elektrycznej – doprowadzenie nowej linii z Przeciwpożarowym Wyłącznikiem Prądu (PWP), która w trakcie pożaru automatycznie odetnie zasilanie ogólne (lokale mieszkalne, urządzenia AGD, oświetlenie podstawowe), podtrzymując napięcie wyłącznie dla systemów ratujących życie (klapy odymiające, sygnalizacja pożarowa, oświetlenie ewakuacyjne). Zadanie zrealizowane zostało w trybie przetargowym „zaprojektuj i wybuduj”, a do realizacji przyjęto ofertę jednego rzetelnego wykonawcy.

Pani Anna Pul-Górniak zwróciła uwagę na kluczowe znaczenie prawidłowej komunikacji z mieszkańcami, co w istotny sposób wpływa na zmianę ich nastawienia do omawianych problemów.

Ad 7. Omówienie kolejności realizacji remontów w nieruchomościach przy ul. Chocimskiej 1 i 3.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że w kwestii kolejności realizacji pozostałych prac remontowych zewnętrzna firma określiła stopień zagrożenia konstrukcyjnego oraz wskazała priorytetowe zadania do wykonania.

Pani Anna Pul-Górniak zwróciła uwagę na brak propozycji ze strony pełnomocników wieżowców przy ul. Chocimskiej.

Pan Edward Bublewicz zobowiązał się do skonsultowania powyższego z pełnomocnikami wskazanych nieruchomości.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał jakie prace w pierwszej kolejności planuje Zarząd.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że po przeprowadzonej analizie z Główną księgową i Prezydium Rady przy założeniu udzielenia wieżowcom pożyczki wewnętrznej z centralnego funduszu remontowego mienia Spółdzielni na kwotę 1 000 000,00 zł możliwe byłoby wykonanie po jednym pionie balkonów oraz wymianie drzwi na klatki schodowe.

Pani Anna Pul-Górniak podkreśliła konieczność prowadzenia dalszych rozmów z mieszkańcami na temat podwyższenia stawki na fundusz remontowy nieruchomości. Omówiono również inne możliwości finansowania remontów.

Pan Krzysztof Grabowiecki zapytał czy planowane pożyczki wewnętrzne na tak wysokie kwoty nie zagrażają płynności spółdzielni.

Pani Maria Plewa przekazała informację, że w świetle wstępnych analiz zaistniała sytuacja nie generuje zagrożenia dla stabilności finansowej Spółdzielni. Wskazała na zasadność zasilania funduszu mienia spółdzielni z wypracowanej nadwyżki bilansowej.

Pani Anna Pul-Górniak podkreśliła konieczność weryfikacji wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy oraz ich skorelowania z rzeczywistymi potrzebami poszczególnych obiektów, wskazując, że obecne stawki mogą okazać się zaniżone i niewystarczające.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyraził sceptycyzm wobec odgórnego obligowania mieszkańców do podwyższania stawki odpisu na fundusz remontowy. Zaznaczył, że o ile w przypadku nieruchomości przy ul. Krzyszowica oraz ul. Chocimskiej 3 istnieją przesłanki uzasadniające takie działanie, o tyle w obiektach, w których prace remontowe są w toku, rozwiązanie to nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Pani Anna Pul-Górniak ponownie podkreśliła, że sprzeciwia się odgórnemu narzucaniu lokatorom gotowych rozwiązań przez Radę Nadzorczą bądź Zarząd. Opowiedziała się za strategią bezpośredniego dialogu z mieszkańcami poszczególnych budynków, wskazując na konieczność transparentnego prezentowania kalkulacji, wyjaśniania uwarunkowań technicznych oraz przedstawiania rzeczywistego stanu rzeczy.

Ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda“ w Brzegu.”

Pani Maria Plewa przedstawiła projekt nowelizacji regulaminu. Przedstawiła kluczowe zmiany, które dotyczą:

- dostosowania zapisów w regulaminie do rzeczywistych wydatków remontowych rozliczanych w funduszu remontowym Spółdzielni,
- niektóre zapisy regulaminu nie funkcjonują w Spółdzielni lub straciły swoją ważność i zostały wykreślone,
- dostosowane zostały kompetencje Zarządu i Rady Nadzorczej do obowiązujących Spółdzielnię ustaw: ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze.

Pan Krzysztof Grabowiecki zwrócił uwagę na zapisy dotyczące jesiennych zebrań gospodarczych i zaprotestował przeciwko ich eliminacji, wskazując, że ich usunięcie odbiera mieszkańcom prawo decyzyjne i narusza zasady samorządności. Wyjaśnił, że prace wynikające z nakazów PSP, decyzji nadzoru i przeglądów 5-letnich są wyłączone spod dyskusji i głosowania, a suwerennej decyzji lokatorów podlegają wyłącznie zadania fakultatywne (np. parkingi, estetyka). Zawniósł o pozostawienie paragrafu 6 regulaminu w niezmienionej formie, gdyż zapisy dotyczące jesiennych zebrań gospodarczych działają.

Pani Barbara Bendkowska zwróciła uwagę na niską frekwencję podczas zebrań gospodarczych oraz poddała w wątpliwość zasadność podejmowania kluczowych decyzji przez nieliczną grupę obecnych na zebraniu mieszkańców.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że w jego ocenie niska frekwencja na zebraniu nie stanowi przeszkody do podejmowania wiążących decyzji. Wszyscy mieszkańcy zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie spotkania, a fakt nieskorzystania przez część z nich z przysługującego prawa głosu nie powinien skutkować podważeniem lub unieważnieniem podjętych decyzji remontowych. Przypomniął, że w poprzednim regulaminie obowiązywał zapis unieważniający decyzje zebrania, jeżeli wartość remontów przekraczała trzykrotność rocznych wpływów na fundusz danej nieruchomości, chyba że zgodę na realizację inwestycji o znacznej wartości wyraziło co najmniej 50% ogółu mieszkańców. Wskazał, że regulacja ta stanowiła zabezpieczenie przed radykalnym zadłużaniem budynku przez nieliczne grupy lokatorów. Wniósł o dołączenie do regulaminu, w formie załącznika, wzoru protokołu z zebrania jesiennego. Zaproponował jego modyfikację poprzez uwzględnienie części dotyczącej prac modernizacyjnych oraz wyników głosowania nad nimi.

Pani Anna Pul-Górnica zgłosiła wniosek o dołączenie kolejnego załącznika do regulaminu, stanowiącego zgodę pełnomocnika na udostępnienie danych kontaktowych Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi.

Pani Maria Plewa zaapelowała o niezwłoczne zatwierdzenie regulaminu ze względu na konieczność posiadania podstawy prawnej do bieżących księgowości.

Pan Krzysztof Grabowiecki odwołał się do orzecznictwa sądów zgodnie z którym z funduszu remontowego nie wolno finansować zadań ulepszeniowych (szlabany, daszki nad najwyższą kondygnacją), lecz wyłącznie odtworzeniowe.

Pani Maria Plewa podkreśliła, że jej celem jest precyzyjne określenie w regulaminie katalogu prac rozliczanych z funduszu remontowego. Działanie to ma na celu uniknięcie obciążania mieszkańców dodatkowymi kosztami.

Po wnikliwej dyskusji w sprawie, Pani Anna Pul-Górniak poddała pod głosowanie wnioszek o zmianę projektu regulaminu, polegającą na pozostawieniu § 6 w brzmieniu dotychczas obowiązującym.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w wniosek.

W dalszej kolejności Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zgoda” w Brzegu”, uwzględniającą wprowadzoną zmianę regulaminu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła w/w uchwałę, uwzględniającą wprowadzoną zmianę regulaminu.

Ad 9. Omówienie funkcjonowania działu technicznego Spółdzielni.

Pani Anna Pul-Górniak zwróciła się do Pana Krzysztofa Grabowieckiego z prośbą o przybliżenie problemów i uwag dotyczących działalności działu technicznego zauważonych podczas działalności poprzedniej Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o szczegółowe przeanalizowanie funkcjonowania działu technicznego, proponując podział zagadnienia na dwa obszary: bieżącą działalność operacyjno-techniczną oraz sprawy pracownicze. W zakresie spraw kadrowych podtrzymał pogląd o konieczności wdrożenia głębokich zmian strukturalnych. Wskazał, że znaczna część większych robót, które dotychczas zapewniały działowi przychody na samoutrzymanie, została powierzona podmiotom zewnętrznym. Przytoczył przy tym opinie kierowników jednostki, według których bez realizacji tych zadań dział nie jest w stanie funkcjonować w dotychczasowym kształcie. Jednocześnie wyraził zdecydowany sprzeciw wobec obligatoryjnego narzucania mieszkańcom oraz pełnomocnikom nieruchomości wykonawstwa prac (takich jak wymiana pionów czy poziomów) przez wewnętrzne służby techniczne. Podkreślił, że skoro regulamin gwarantuje pełnomocnikom udział w procedurach przetargowych, należy zapewnić im pełną autonomię wyboru.

Pani Anna Pul-Górniak doprecyzowała, że dział techniczny może brać udział w postępowaniach na zasadach ogólnych i realizować zadania, o ile jego oferta okaże się korzystniejsza. Odniosła się do kwestii rentowności działu technicznego. Wskazała, że podmioty zewnętrzne rzadko podejmują się realizacji drobnych prac ze względu na ich wysoką pracochłonność przy jednoczesnej niskiej dochodowości. W konsekwencji zadania te obciążają dział techniczny, co przy stałych kosztach pracowniczych generuje ujemny wynik finansowy i wywołuje negatywne oceny jego działalności.

Pan Krzysztof Grabowiecki dodał, że kluczowe jest wypracowanie optymalnego rozwiązania systemowego, z zachowaniem nadrzędnego prawa mieszkańców do decydowania o wyborze wykonawcy. Zauważył, że część nieruchomości wybierała oferty działu technicznego i była z tej współpracy zadowolona, podczas gdy w innych przypadkach pełnomocnicy – z uwagi na wcześniejsze doświadczenia – deklarowali rezygnację z usług tego działu w przyszłości. Jednocześnie zasygnalizował, że zastrzeżenia co do jakości i terminowości wykonawstwa pojawiały się również w odniesieniu do wybranych firm zewnętrznych. Podkreślił, że nadrzędne znaczenie ma wola mieszkańców, w związku z czym nie należy dążyć do utrzymania dotychczasowej struktury działu technicznego w sytuacji, gdy uległy zmianie realia rynkowe i operacyjne. Wskazał na konieczność przedyskutowania głębokiej zmiany formuły funkcjonowania tego działu, przypominając jednocześnie o występującym dotychczas oporze ze strony jego pracowników wobec propozycji reorganizacji. Przechodząc do kwestii finansowych, odniósł się do żądań płacowych pracowników oraz poinformował, że zapoznał się ze strukturą stawek wynagrodzeń w dziale technicznym. Krytycznie ocenił dotychczasową organizację pracy, wskazując na niedopuszczalność sytuacji, w których dział techniczny koncentrował się na realizacji dużych zadań remontowych, podczas gdy do usuwania bieżących awarii lub prac administracyjnych angażowano podmioty zewnętrzne. Uznał,

że podstawowym obowiązkiem wewnętrznych służb technicznych powinno być zabezpieczenie bieżącej obsługi i usuwanie awarii. Zgłosił również istotne zastrzeżenia wobec sposobu rozliczania robót oraz efektywności i kosztów pracy działu technicznego. Jako przykład skrajnej nieefektywności operacyjnej przytoczył udokumentowany montaż akcesoriów sanitarnych (pojemników na mydło i papier) w klubie „Sawa”. Prace te, polegające na zaangażowaniu dwóch pracowników przez okres czterech godzin, wygenerowały nieuzasadnione, rażąco wysokie koszty, które w warunkach rynkowych i przy udziale firmy prywatnej zostałyby zweryfikowane jako działanie na szkodę zlecającego. Kontynuując ocenę efektywności kosztowej, wskazał na kolejne przykłady rażąco wysokich wycen prostych czynności serwisowych, takich jak wymiana zaworu grzejnikowego czy usuwanie drobnego wycieku wody. Zaznaczył, że w wielu przypadkach koszty robocizny działu technicznego przewyższały wartość materiałów, co rodzi uzasadnione podejrzenie o sztuczne zawyżanie kosztów. W dalszej części wypowiedzi zakwestionował rzetelność kosztorysu zadania polegającego na przeniesieniu magazynu, którego wartość określono na kwotę 70 000 zł. Zwrócił uwagę, że w jego ocenie przedstawione koszty nie znajdują odzwierciedlenia w zakresie wykonanych prac.

Pani Anna Pul-Górniak skierowała zapytanie, czy poprzednia Rada Nadzorcza skontrolowała bądź zweryfikowała pod kątem celowości i gospodarności powyższą inwestycję. Zawnioskowała o ujęcie w planie kontroli pozycji dotyczącej wydatkowania kwoty 70 000 zł, związanej z realizacją zadania na terenie bazy spółdzielni, przeniesienia magazynu. W toku dyskusji podjęto próbę doprecyzowania charakteru i ram czasowych przedmiotowej inwestycji.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że zadanie przeniesienia magazynu stanowiło bezpośrednio następstwo wcześniejszych zaleceń pokontrolnych działu technicznego, dotyczących złego stanu technicznego dotychczasowych obiektów. Wyjaśnił, że nakłady finansowe w wysokości 70 000 zł dotyczyły procesu likwidacji starego magazynu, przeniesienia mienia oraz szeroko pojętej adaptacji i modernizacji pomieszczeń garażowych na nowe cele magazynowe. Doprecyzował, że zalecenia pokontrolne Rady Nadzorczej nakazywały przeniesienie mienia ze starego magazynu ze względu na zły stan techniczny obiektu (w tym uszkodzenie konstrukcji dachu). Stary budynek został fizycznie zabezpieczony, a zasoby przeniesiono do uprzednio wolnego garażu, który poddano pracom modernizacyjnym i adaptacyjnym. Zadeklarował intencję osobistej weryfikacji dokumentacji finansowej oraz faktur źródłowych w dziale technicznym. Wskazał, że w przypadku braku jednoznacznych wyjaśnień ze strony wykonawców, zasadne będzie powołanie zewnętrznego rzeczoznawcy w celu sporządzenia niezależnej wyceny (kosztorysu), szacując koszt takiej opinii na kwotę około 700–800 zł. Wniósł o przeprowadzenie kontroli oraz zweryfikowanie nieczytelnego dla niego zestawienia wykonanych prac związanych z przeniesieniem magazynu. Jednocześnie sformułował zarzut dotyczący potencjalnych nieprawidłowości w rozliczeniach czasu pracy personelu, mających według oceny mówcy znamiona błędu formalnego lub poświadczenia nieprawdy. Poinformował, że z analizy dokumentów – co potwierdziła również uczestnicząca we wcześniejszych czynnościach Pani Danuta Strzelbicka – wynika, iż konkretny pracownik w styczniu został wykazany w pełnym wymiarze czasu pracy (168 godzin) przy zadaniu adaptacji magazynu, podczas gdy w tym samym okresie jego nazwisko figurowało na fakturach rozliczeniowych za inne prace remontowe realizowane przez dział techniczny na poszczególnych nieruchomościach.

Pani Anna Pul-Górniak skierowała zapytanie do Pana Krzysztofa Grabowieckiego dotyczące przebiegu wcześniejszych oględzin obiektów oraz ewentualnego sporządzenia notatek służbowych lub innej dokumentacji z tamtych czynności.

Pan Krzysztof Grabowiecki wyjaśnił, że oficjalna dokumentacja pokontrolna nie została wówczas wdrożona, jednak stosowne wnioski przedstawiono na posiedzeniu Rady, a kopie dokumentów źródłowych znajdują się w zasobach działu księgowości. Dodał, że poprzednia Rada dostrzegła, iż zły stan techniczny pomieszczeń w dziale technicznym jest wynikiem wieloletnich zaniedbań. Odnotowano również, że nie realizowano zaleceń BHP, co bezpośrednio przełożyło się na późniejszą decyzję Rady o zobligowaniu Zarządu do pilnej likwidacji starego magazynu i adaptacji wolnych pomieszczeń garażowych.

Przewodnicząca Rady zawnioskowała, aby Prezydium podczas wrześniowego posiedzenia ujęło w porządku obrad powołanie komisji do kontroli przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł).

Pan Krzysztof Grabowiecki dodatkowo zgłosił wniosek formalny, aby przed przystąpieniem do właściwych czynności kontrolnych zwrócić się do kierownika działu technicznego lub jego zastępcy, z oficjalnym wezwaniem do sporządzenia czytelnej transkrypcji i szczegółowego rozbicia faktury opiewającej na kwotę 70 000 zł, z uwagi na nieczytelność przedłożonego pierwotnie dokumentu rozliczeniowego.

Przewodnicząca zaproponowała rozszerzenie składu osobowego zespołu kontrolnego, w celu zapewnienia rzetelności i pełnego obiektywizmu planowanych czynności. Do składu komisji zaproponowała: Pana Krzysztofa Grabowieckiego, Panią Danutę Strzelbicką, Pana Henryka Marszałka, Panią Barbarę Bendkowską oraz swoją osobę. Skład ten, wraz z zakresem przedmiotowym kontroli, zaproponowała formalnie poddać pod głosowanie podczas kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał o swoim wniosku z poprzedniego posiedzenia, dotyczącym przedłożenia opracowania w zakresie opłacalności instalacji podzielników kosztów ogrzewania (podzielników ciepła).

Przewodnicząca Rady poleciła Pani Izabeli Stankowskiej ujęcie w porządku obrad na wrzesień punktu zobowiązującego Zarząd do przedstawienia analizy techniczno-ekonomicznej dotyczącej montażu tych urządzeń, ze szczególnym uwzględnieniem dotychczas sporządzonych ekspertyz.

Pan Edward Bublewicz odnosząc się do kwestii opomiarowania ciepła, wyjaśnił przyczyny braku podpisów na posiadanej dokumentacji i zrelacjonował aktualny stan rozmów z wykonawcą. Poinformował, że Spółdzielnia zwróciła się do firmy przeprowadzającej przeglądy budowlane z wnioskiem o jednoznaczne i przystępne dla mieszkańców zdefiniowanie ujętych w protokołach pojęć „drugiego i trzeciego stopnia konieczności wykonania remontu”. Wskazał, że montaż podzielników kosztów ogrzewania na niesprawnych lub wyeksploatowanych instalacjach jest bezcelowy, a ewentualna wymiana pionów generuje znaczne nakłady finansowe. Z tego względu podjęto decyzję o wstrzymaniu procedury opomiarowania budynków podzielnikami ciepła (w tym w nieruchomości Popiełuszki 10-22) do czasu jesiennych spotkań z mieszkańcami i ostatecznego wyjaśnienia stanu technicznego instalacji. Aktualnie działania realizowane są wyłącznie w dwóch obiektach – przy ul. Westerplatte 41 oraz ul. Makarskiego 6. Zasygnalizował, że pomimo skierowania zawiadomień do mieszkańców tych budynków przed tygodniem, nie odnotowano dotychczas żadnych zgłoszeń. Jednocześnie poinformował o wynegocjowaniu wyjątkowo korzystnych, niższych o około 30% od cen rynkowych, warunków umowy na montaż podzielników.

Pani Danuta Strzelbicka potwierdziła, że informacja o wstrzymaniu inwestycji dotyczącej montażu podzielników ciepła jest kluczowa dla jej budynku (oddanego do użytku w 1985r.). Zadeklarowała, że w związku z uzyskanymi wyjaśnieniami zawiesza przygotowywanie oficjalnego pisma z prośbą o pomoc w rozwiązaniu sporu, które miało zostać wysłane w bieżącym tygodniu. Kontynuując wypowiedź, przedstawiła rys historyczny problemów z instalacją centralnego ogrzewania w jej budynku, wskazując na liczne popełnione błędy wykonawcze. Wskazała, że układ sieci grzewczej w budynku był od początku wadliwy – jako przykład podała fakt, iż instalacja przebiegała nienaturalnie z klatki schodowej bezpośrednio przez pokoje mieszkalne do kolejnych lokali. Zadeklarowała gotowość przedłożenia pełnej dokumentacji korespondencyjnej datowanej od 1992r., kiedy to w nieruchomości przy ul. Popiełuszki 10-22 rozpoczęto działania modernizacyjne centralnego ogrzewania. Już w 1992r. w lokalach mieszkalnych odnotowano niedogrzanie (temperatury rzędu 17-18°C). Przytoczyła fragment projektu technicznego wymiany poziomów i pionów c.o. w budynku Popiełuszki 10-22, z którego wynika, że projekt modernizacji instalacji z ubiegłego roku likwiduje dotychczasowe wady konstrukcyjne. W pomieszczeniach dużych pokoi są wspólne piony c.o. i na jej wniosek zostało to zmienione. Zaproponowała, aby doprojektowano

trzy nowe piony tak, aby każda z tych klatek miała osobny pion w dużym pokoju. Takie rozwiązanie zostało uwzględnione w projekcie.

Pan Edward Bublewicz zasygnalizował, że nieruchomość ta wciąż wykazuje ujemny bilans finansowy (rozliczenie na minusie) po realizacji ostatniego etapu prac.

Przewodnicząca przerwała szczegółową dyskusję o charakterze techniczno-wykonawczym, przypominając, że nie jest ona bezpośrednim przedmiotem bieżącego posiedzenia. Podsumowując ten punkt obrad, stwierdziła, iż kwestia wdrożenia podzielników ciepła stała się bezpośrednim impulsem do wywołania szerokiej dyskusji nad stanem technicznym oraz koniecznością generalnej modernizacji całego systemu grzewczego w budynku Popiełuszki 10-22. Ustalono, że tak zarysowany temat instalacji centralnego ogrzewania oraz analiz energetycznych zostanie szczegółowo omówiony i poddany weryfikacji podczas kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Pan Edward Bublewicz w nawiązaniu do zapytania Pani Danuty Strzelbickiej potwierdził, że kwestia montażu podzielników kosztów ogrzewania zostanie odłożona do czasu uzyskania wyjaśnień osoby wykonującej przeglądy techniczne o możliwości technicznej montażu podzielników ciepła. Wskazał na konieczność zabezpieczenia środków finansowych na ten cel w budżecie nieruchomości (odnotowując aktualny bilans ujemny) poprzez adekwatne dostosowanie stawek opłat.

Pani Barbara Bendkowska w toku dalszej dyskusji nad reorganizacją działu technicznego wyraziła opinię, że po przeprowadzeniu skutecznej restrukturyzacji i podniesieniu jakości usług działu technicznego, mieszkańcy poszczególnych nieruchomości nie powinni mieć pełnej swobody w wyborze wykonawców zewnętrznych. Argumentowała, że w przypadku posiadania przez Spółdzielnię wewnętrznych, sprawnych mocy przerobowych, naturalnym i ekonomicznie uzasadnionym kierunkiem jest obligatoryjne powierzanie prac własnemu podmiotowi, co zapobiegnie odpływowi środków finansowych na zewnątrz.

Pan Krzysztof Grabowiecki zdecydowanie sprzeciwił się jakimkolwiek formom odgórnego przymusu w wyborze wykonawcy robót remontowych. Wskazał, że narzucanie usług działu technicznego przeczy idei transparentnych postępowań przetargowych, których celem jest wybór oferty najkorzystniejszej pod względem cenowym i jakościowym. Jako argument przytoczył dotychczasowe negatywne doświadczenia rynkowe, w których oferty działu technicznego były droższe od podmiotów prywatnych. Krytycznie odniósł się również do kwestii gwarancji, określając procedury gwarancyjne realizowane dotychczas przez dział techniczny jako fikcyjne. Przytoczył konkretne przykłady nefachowego wykonawstwa (m.in. powtarzające się, nieskuteczne naprawy nieszczelności zadaszenia nad wiatrołapem oraz wybiórcze i niekompletne usuwanie ubytków w infrastrukturze), gdzie każdorazowe wezwanie personelu do usunięcia wad generowało dla nieruchomości dodatkowe koszty, które zamiast być realizowane w ramach bezpłatnych napraw gwarancyjnych były dodatkowo fakturowane.

Przewodnicząca podsumowując wymianę zdań, wyraziła stanowisko co do intencji utrzymania działu technicznego w strukturach Spółdzielni, akcentując jednak bezwzględną konieczność reformy dotychczasowej, nieefektywnej formuły jego funkcjonowania. Zaapelowała o przejście do kolejnych punktów porządku obrad, wskazując, że ostateczna decyzja w sprawie likwidacji, modernizacji czy zmiany formuły operacyjnej działu technicznego wymaga wypracowania wspólnego, spójnego stanowiska na kolejnych posiedzeniach. Podkreśliła, że obecny stan organizacyjny jest dysfunkcyjny i wymaga podjęcia zdecydowanych działań strukturalnych. Zaznaczyła przy tym, że celem reformy nie jest masowa redukcja zatrudnienia, lecz reorganizacja modelu zarządczego, w którym kierownik działu technicznego dobierze personel według kryteriów kompetencyjnych i weźmie pełną odpowiedzialność za jakość realizowanych zadań. Zapowiedziała kontynuację debaty z udziałem zaproszonego na kolejne posiedzenie Z-cy kierownika działu technicznego.

Ad 10. Omówienie kontroli zleconej w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 12/2023 z dnia 12-12-2023r.

Pani Anna Pul-Górniak w związku z przedstawieniem w poprzednim punkcie przez Pana Krzysztofa Grabowieckiego szczegółów przeprowadzonej kontroli, przeszła do kolejnego punktu porządku obrad.

Ad 11. Omówienie zasad przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak przedstawiła procedurę przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej.

- Ustalono, że w przypadku weryfikacji obszernych ksiąg rachunkowych wystarczające będzie sporządzenie stosownych adnotacji. Natomiast pojedyncze, kluczowe dokumenty źródłowe oraz faktury będą obligatoryjnie powielane, a ich kserokopie będą stanowiły załączniki do protokołu pokontrolnego w celu ochrony przed ich ewentualną utratą lub zniekształceniem.
- Wskazano, że nowa formuła kontroli ma zapobiec dotychczasowym trudnościom z odnajdywaniem dokumentów pokontrolnych rozproszonych w protokołach z ogólnych posiedzeń Rady. Każda kontrola będzie realizowana na podstawie sformalizowanego wzoru określającego jej zakres przedmiotowy i ramy czasowe.
- Zespół kontrolny sporządzi odrębny, szczegółowy protokół pokontrolny wraz z załącznikami, który zostanie przedstawiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z uwagi na ochronę danych i tajemnicę handlową, ogólnodostępny protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej będzie zawierał jedynie syntetyczne sprawozdanie z dyskusji. Pełny, szczegółowy protokół komisji kontrolującej będzie stanowił odrębny, podłączony do wglądu załącznik, tworząc kompletny i spójny zbiór dokumentacji dla osób badających sprawę w przyszłości.
- Ustalono, że wszelkie uchybienia będą każdorazowo formułowane w postaci oficjalnych wniosków i zaleceń pokontrolnych. Dokumentacja ta będzie przekazywana kierownictwu odpowiednich działów oraz Zarządowi Spółdzielni w celu wdrożenia działań naprawczych.
- W celu weryfikacji stopnia realizacji zaleceń, Rada Nadzorcza będzie przeprowadzała kontrole sprawdzające (rekontrole) w wyznaczonym uprzednio terminie. Podkreślono, że nadrzędną funkcją nadzoru jest podnoszenie jakości pracy kontrolowanych jednostek, a nie działania o charakterze restrykcyjnym.

Wobec braku dalszych obiekcji, procedury kontrolne uznano za przyjęte.

Ad 12. Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli.

Przewodnicząca Rady przypomniała, że podczas wrześniowego posiedzenia Rady zostanie powołana komisja do kontroli kosztów przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł). Do składu komisji zaproponowano: Pana Krzysztofa Grabowieckiego, Panią Danutę Strzelbicką, Pana Henryka Marszałka, Panią Barbarę Bendkowską oraz Panią Anne Pul-Górniak.

Następnie Przewodnicząca Rady w odniesieniu do organizacji pracy zespołów kontrolnych opowiedziała się za stosowaniem metody wybiórczej (analizy wrywkowej), co pozwoli uniknąć nadmiernego obciążenia dokumentacją i usprawni procedowanie czynności. Zaproponowała regułę, zgodnie z którą sprawozdanie z kontroli powinno być przedkładane najpóźniej na drugim z kolei posiedzeniu Rady Nadzorczej od momentu jej zarządzenia, z zastrzeżeniem możliwości wydłużenia tego terminu w sprawach o wysokim stopniu skomplikowania.

a) Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli terminowości udzielania odpowiedzi przez Zarząd na pisma spółdzielców.

Przewodnicząca w odniesieniu do zaległej kontroli terminowości odpowiedzi na zapytania i wnioski członków Spółdzielni, zdefiniowała metodologię oraz zakres przedmiotowy badania. Kontrola ma polegać na weryfikacji księgi kancelaryjnej (książki podawczej) i zestawieniu dat wpływu pism z datami oraz zakresem merytorycznym wysłanych odpowiedzi. Zaproponowała objęcie badaniem dokumentacji z okresu maja i czerwca bieżącego roku. Przewodnicząca otworzyła listę zgłoszeń dla członków Rady chętnych do wejścia w skład tego zespołu kontrolnego. Do składu komisji kontrolnej zaproponowano kandydaturę Pani Izabeli Stankowskiej oraz Pani Anny Sobalak, które wyraziły zgodę.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie wniosek o upoważnienie pani Izabeli Stankowskiej oraz pani Anny Sobalak do przeprowadzenia kontroli terminowości udzielania przez Zarząd odpowiedzi na pisma spółdzielców. Ustalono, że czynności kontrolne obejmą dokumentację za okres od maja do czerwca bieżącego roku, natomiast dokładny termin ich realizacji zostanie sprecyzowany w późniejszym czasie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie udzieliła upoważnienia wyznaczonym członkom Rady do przeprowadzenia przedmiotowej kontroli.

Następnie Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła decyzję o odroczeniu kontroli działalności Zarządu w zakresie skuteczności i terminowości windykacji należności, obejmujących ściąganie opłat wymaganych powyżej 7 miesięcy, a także kontroli rozliczenia zakupu oraz montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu. Natomiast jednogłośnie przegłosowano przeprowadzenie kontroli kosztów przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł).

b) Upoważnienie członków Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli kosztów przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł).

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie wniosek o upoważnienie: Pana Krzysztofa Grabowieckiego, Pani Danuty Strzelbickiej, Pani Barbary Bendkowskiej oraz Pani Anny Pul-Górnika do przeprowadzenia kontroli kosztów przeniesienia magazynu i adaptacji pomieszczeń na magazyn (ze szczególnym uwzględnieniem wydatkowanej kwoty 70 000 zł). Ustalono, że czynności rozpoczną się od weryfikacji dokumentów bezpośrednio w biurze działu technicznego. Z uwagi na fakt, że oryginały faktur i rozliczeń są sukcesywnie przekazywane do działu księgowości, zespół kontrolny będzie pracował na dokumentacji zabezpieczonej w dziale technicznym. W razie konieczności zostanie przeprowadzona procedura konfrontacji i porównania kopii z oryginałami znajdującymi się w dziale księgowości Spółdzielni. Ustalono termin przeprowadzenia kontroli na dzień 08.09.2026r. o godz. 10:30 Jako miejsce zbiórki wskazano siedzibę działu technicznego.

Rada Nadzorcza jednogłośnie udzieliła upoważnienia wyznaczonym członkom Rady do przeprowadzenia przedmiotowej kontroli.

Ad 13. Omówienie propozycji zmian w procedurze wyboru wykonawców robót budowlanych w Spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki zastrzegł, że sprzeciwia się pomysłowi, który już kiedyś padł, aby wprowadzić zastrzeżenie o konieczności pozyskania co najmniej dwóch oferentów w procedurze ofertowej lub przetargowej. Wskazał, że przy niektórych specyfikach robót wymóg ten jest niemożliwy do spełnienia, co w konsekwencji prowadziłoby do paraliżu procesów remontowych. Dodał, że należy zachować prawo do unieważnienia postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert (nawet w przypadku wpłynięcia kilku propozycji), jeżeli nie spełniają one kryteriów celowości lub są nieatrakcyjne cenowo.

Wyraził pogląd, iż dotychczasowa, zwyczajowa praktyka przetargowa jest wystarczająca i nie zachodzi bezwzględna konieczność ujmowania jej w sztywne ramy regulaminowe.

W odpowiedzi Pani Anna Pul-Górniak przytoczyła napływające od członków Spółdzielni sygnały o ograniczaniu dostępu do informacji i podejmowaniu decyzji przez Zarząd w sposób nietransparentny. Kluczowym punktem debaty stała się rola pełnomocników nieruchomości w procesie wyboru wykonawców.

Pan Krzysztof Grabowiecki i Pani Danuta Strzelbicka potwierdzili na własnych przykładach, że prawidłowo realizowana procedura powinna obejmować pisemne informowanie pełnomocników, organizację spotkań konsultacyjnych w budynkach, analizę uwag mieszkańców, a także zapraszanie pełnomocników do bezpośredniego udziału w posiedzeniach komisji otwierającej koperty z ofertami.

Pani Anna Pul-Górniak potwierdziła, że analogiczne standardy partnerskie i informacyjne są z powodzeniem stosowane również w nieruchomości przy ul. Wierzbowej.

Zwrócono uwagę na problem budynków, w których funkcja pełnomocnika działa wadliwie (brak aktywności) lub w których pełnomocnicy nie zostali w ogóle wyłonieni, co uniemożliwia realizację procedury konsultacyjnej w dotychczasowym kształcie.

Podsumowując dyskusję, stwierdzono, że w zasobach, w których procedury komunikacyjne: mieszkaniocpełnomocnik – Zarząd działają poprawnie, nie ma potrzeby wprowadzania zmian. Rada Nadzorcza zadeklarowała jednak konieczność wypracowania odrębnych rozwiązań dla nieruchomości pozbawionych pełnomocników.

Przewodnicząca poleciła sporządzenie wykazu nieruchomości pozbawionych pełnomocników, wskazując, że ustalenie stanu faktycznego w tym obszarze jest warunkiem koniecznym do wypracowania i wdrożenia nowych kanałów informacyjno-konsultacyjnych dla tych budynków.

Ad 14. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 04.08.2026r.

Dyżur w dniu 04.08.2026r. pełnił Pan Henryk Marszałek, nie odnotowano obecności interesantów.

Ad 15. Zatwierdzenie protokołu z dnia 28.07.2026r. z ewentualnymi poprawkami.

Przewodnicząca otworzyła procedurę zgłaszania poprawek do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28 lipca 2026r.

Uwagi do projektu protokołu zgłosiły niżej wymienione osoby:

- **Pani Danuta Strzelbicka**
- **Pan Krzysztof Grabowiecki**
- **Pani Anna Pul-Górniak**

Zgłoszone poprawki miały charakter uzupełniający i dotyczyły:

- doprecyzowania zapisów wypowiedzi Pani Danuty Strzelbickiej (pierwsza wypowiedź str. 4 protokołu)
- doprecyzowania przebiegu pracy komisji skrutacyjnej (str. 2 protokołu)
- uwaga redakcyjna do opinii prawnej Ad 8. e) (str. 11 protokołu)

W następnej kolejności Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z dnia 28.07.2026r. zawierający zatwierdzone poprawki.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła protokołu z dnia 28.07.2026r. z wniesionymi poprawkami, które zostaną uwidocznione w jego ostatecznej, podpisanej wersji.

Ad 16. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2026 roku.

Przewodnicząca Rady poinformowała, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii Członkowi Zarządu za II kwartał 2026 roku przyznając premie Prezesowi Zarządu.

Ad 17. Sprawy różne w szczególności:

a) Omówienie efektywności finansowej działalności Klubu „SAWA”.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że działalność społeczno-kulturalna z natury generuje ujemny wynik, gdyż służy nieodpłatnie członkom Spółdzielni.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że trwają prace nad zmianą zasad wynajmu Sali.

Pan Krzysztof Grabowiecki przypomniał, że poprzednia Rada dokonała uzasadnionej restrukturyzacji i redukcji etatów, bez której deficyt byłby wyższy.

b) Przedstawienie informacji na temat etapu prac nad uzgodnieniem treści i warunków umowy porozumienia z deweloperem, stanowiącej konsekwencję zbycia działek przy ul. Wierzbowej.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że Radca prawny inwestora powrócił do negocjacji. Zespół prawny opracował roboczy szkielec umowy ramowej stanowiącej konsekwencję zbycia działek. Całość procesu dla nieruchomości przy ul. Wierzbowej zostanie definitywnie zamknięta do grudnia 2026 r.

c) Omówienie zasad i trybu wyznaczania nieruchomości kwalifikowanych do zwołania zebrań gospodarczych.

W celu zapewnienia transparentności działań, na stronie internetowej Spółdzielni publikowany będzie aktualny harmonogram jesiennych zebrań gospodarczych. Mieszkańcom budynków nieujętych w powyższym planie przysługiwać będzie prawo do złożenia wniosku o zwołanie zebrania.

Ad 18. Zakończenie obrad.

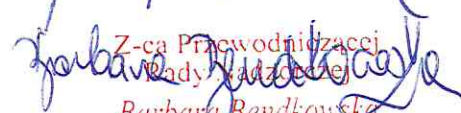
Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 22.09.2026 r. o godz. 09:00.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 07.09.2026 r. godz. 11:00,

- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 22.09.2026 r. godz. 08:30.

Pani Anna Pul-Górnica podziękowała za przybycie wszystkim zgromadzonym i zakończyła obrady. Na tym protokół zakończono i podpisano.


Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Anna Pul-Górnica

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej
Barbara Bendkowska

