Protokół nr 10/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu
w dniu 22.09.2026 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. Pan Grzegorz Nyczaj – Z-ca Kierownika działu technicznego *(obecny/-a podczas omawiania pkt 5–7 porządku obrad).*
11. Pan Piotr Stankiewicz – Kierownik działu GZM *(obecny/-a podczas omawiania pkt 10c) i d) porządku obrad).*
12. Agnieszka Dyl – Protokolant.

Zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. *Zatwierdzenie protokołu z dnia 31.08.2026r. z ewentualnymi poprawkami.*
3. *Przyjęcie procedury przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej.*
4. *Podjęcie uchwał w sprawie:*
   a) *zmiany uchwały nr 15/2026 z dnia 31-08-2026r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. (dotyczy budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 3)*
   b) *zmiany uchwały nr 16/2026 z dnia 31-08-2026r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. (Przychodnia Lekarska przy ul. Chocimskiej 3).*
   c) *zmiany uchwały nr 17/2026 z dnia 31-08-2026r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026. (dotyczy budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 1).*
5. *Omówienie działalności działu technicznego Spółdzielni (dokumenty zawarte w materiałach dostarczonych na posiedzenie Rady w dniu 31-08-2026)*
6. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU.
7. Omówienie rozpoczęcia sezonu grzewczego 2026/2027.
8. Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.
9. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 04.08.2026r.

10. Sprawy różne w szczególności:
    a) Sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli działu technicznego;
    b) Zestawienie nieruchomości nie posiadających pełnomocników;
    c) Kontynuacja tematu obowiązkowego montażu podzielników ciepła w budynkach mieszkalnych;
    d) Omówienie zagospodarowania terenu wspólnego, działki nr 420 przy ul. Mickiewicza.
11. Zakończenie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej (RN) Pani Anna Pul-Górniak otworzyła posiedzenie i powitała zebranych. Następnie otworzyła punkt dotyczący zgłaszania wniosków formalnych do protokołu. W wyniku przeprowadzonej procedury do porządku obrad zgłoszono następujące wnioski:

- Pan Krzysztof Grabowiecki zgłosił wniosek formalny o zmianę kolejności punktów porządku obrad. Z uwagi na konieczność wcześniejszego opuszczenia posiedzenia przez Wnioskodawcę, zwrócił się on z prośbą o przeniesienie punktu dotyczącego zatwierdzenia protokołu z poprzedniego posiedzenia (dotychczasowy pkt 8) na początek obrad. Przewodnicząca Rady uwzględniła wniosek, w wyniku czego rzeczony punkt został wpisany do porządku obrad jako **pozycja 2**.
- Pani Anna Pul-Górniak zgłosiła wniosek formalny o rozszerzenie porządku obrad o punkt dotyczący przyjęcia procedury przeprowadzania kontroli przez Radę Nadzorczą. Wniosek obejmował przyjęcie procedury wraz z wzorcem protokołu kontroli, zaprezentowanym na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej, oraz z uwzględnieniem uwag w tym zakresie, ujętych w omówieniu punktu 11 porządku obrad ujawnionym w protokole z poprzedniego posiedzenia. Wniosek został przyjęty, a nowy punkt wpisano do porządku obrad pod **numerem 3**.
- Następnie Pani Anna Pul-Górniak wniosła o zmianę kolejności dotychczasowych punktów w porządku obrad w następujący sposób:
    1. Dotychczasowy **punkt 3** o brzmieniu: *„Omówienie działalności działu technicznego Spółdzielni (dokumenty zawarte w materiałach dostarczonych na posiedzenie Rady w dniu 31-08-2026 r.)"* otrzymuje **numer 5**.
    2. Dotychczasowy **punkt 2** o brzmieniu:
    „Podjęcie uchwał w sprawie:
    a) zmiany uchwały nr 15/2026 z dnia 31-08-2026 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026 (dotyczy budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 3),
    b) zmiany uchwały nr 16/2026 z dnia 31-08-2026 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026 (Przychodnia Lekarska przy ul. Chocimskiej 3),
    c) zmiany uchwały nr 17/2026 z dnia 31-08-2026 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z odrębną własnością na rok 2026 (dotyczy budynku mieszkalnego przy ul. Chocimskiej 1)"
    otrzymuje **numer 4**.

- W związku z wprowadzonymi modyfikacjami i przesunięciami, kolejne punkty dotychczasowego porządku obrad otrzymały odpowiednio nową numerację **od 6 do 11.**
  Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad 2. Zatwierdzenie protokołu z dnia 31.08.2026r. z ewentualnymi poprawkami.

Przewodnicząca otworzyła procedurę zgłaszania poprawek do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2026r.
Uwagi do projektu protokołu zgłosiły niżej wymienione osoby:

- **Pani Danuta Strzelbicka**
- **Pan Krzysztof Grabowiecki**

Zgłoszone poprawki miały charakter uzupełniający i dotyczyły:

- doprecyzowania zapisów wypowiedzi Pana Krzysztofa Grabowieckiego (ostatnia wypowiedź wnioskodawcy str. 5 protokołu)

  Pani Anna Pul-Górniak po przeprowadzonej dyskusji, zaakceptowała wnioskowaną poprawkę.

- doprecyzowania zapisów wypowiedzi Pani Danuty Strzelbickiej (ostatnia wypowiedź wnioskodawczyni str. 12 protokołu)

W następnej kolejności Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z dnia 31.08.2026r. zawierający wniesione poprawki.

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokołu z dnia 31.08.2026r. z wniesionymi poprawkami, stosunkiem głosów:
za- 5 (Pani Izabela Stankowska, Pani Barbara Bendkowska, Pani Anna Sobalak, Pan Henryk Marszałek, Pani Danuta Strzelbicka, Pan Krzysztof Grabowiecki)
przeciw – 0;
wstrzymano się od głosu – 1 (Pani Anna Pul-Górniak)
Poprawki do protokołu zostaną uwidocznione w jego ostatecznej, podpisanej wersji.

Ad 3. Przyjęcie procedury przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak przedstawiła do formalnego zatwierdzenia procedurę przeprowadzania kontroli przez członków Rady Nadzorczej na podstawie przedstawionych materiałów na poprzednim posiedzeniu, wraz z uwzględnieniem uwag w tym zakresie, ujętych w omówieniu punktu 11 porządku obrad ujawnionym w protokole z poprzedniego posiedzenia.

Pan Krzysztof Grabowiecki wniósł o wyszczególnianie w protokole kontroli materiałów źródłowych, których kserokopie będą stanowić załącznik do protokołu.

Pani Anna Pul-Górniak potwierdziła konieczność wskazywania lub załączania podstawy dowodowej kontroli. W przypadku obszernej dokumentacji zaproponowała stosowanie jednoznacznych oznaczeń (np. numery segregatorów, identyfikatory dokumentów) zamiast sporządzania kserokopii. Dodatkowo poinformowała o prawie członka zespołu kontrolnego do złożenia zdania odrębnego na piśmie w razie braku zgody z ustaleniami końcowymi. Przypomniała, że sprawozdanie z kontroli jest omawiane przez Radę Nadzorczą, która jako organ kolegialny podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła procedurę przeprowadzania kontroli według złożonego wniosku z uwzględnieniem wszystkich powyższych uwag.

Ad 4. Podjęcie uchwał w sprawie:

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że uzasadnieniem do projektów uchwał zmieniających wcześniej przyjęte uchwały jest termin ich obowiązywania. Zmianie ulega ustawowy trzymiesięczny termin zawiadomienia mieszkańców o zmianie opłat. Nowa opłata na fundusz remontowy ma obowiązywać od 01.01.2027r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała kolejno projekty trzech uchwał zmieniających wcześniejsze uchwały nr 15/2026, 16/2026 i 17/2026 z dnia 31-08-2026r. Zgodnie z przedstawionym brzmieniem uchwały mają wejść w życie z dniem podpisania i obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., a ich wykonanie powierzono Zarządowi Spółdzielni.

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.**

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie 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.

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)**

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie 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).

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.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeprowadziła głosowanie nad uchwałą w sprawie 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.

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)

Przewodnicząca zapowiedziała prace nad nowelizacją regulaminu funduszu remontowego (w szczególności § 6) w celu ujednolicenia formy prowadzenia konsultacji przez pełnomocników, a także poinformowała o planowanym spotkaniu z udziałem PSP, Zarządu, Prezydium RN i pełnomocników ws. wymiany drzwi przeciwpożarowych.

Ad 5. Omówienie działalności działu technicznego Spółdzielni (dokumenty zawarte w materiałach dostarczonych na posiedzenie Rady w dniu 31-08-2026).

Pani Anna Pul-Górniak poinformowała, że dokumentacja dot. Działu Technicznego została udostępniona członkom Rady Nadzorczej w materiałach przygotowanych na posiedzenie RN, które odbyło się w dniu 31 sierpnia 2026 r. Zaprosiła Zastępcę Kierownika Działu Technicznego Pana Grzegorza Nyczaja i poprosiła o przedstawienie oceny bieżącej sytuacji oraz proponowanej strategii dalszego działania.

Zastępca Kierownika Działu Technicznego Pana Grzegorz Nyczaj wskazał na znaczny spadek zatrudnienia na przestrzeni lat (z 20–24 pracowników fizycznych i kadry kierowniczo-nadzorczej do 14 osób, w tym 12 pracowników fizycznych i 2 biurowych). Zgłosił brak stanowisk brygadzisty/mistrza, co utrudnia sprawne zarządzanie i podejmowanie szybkich decyzji.

Zgłosił potrzebę sukcesywnego zatrudnienia co najmniej 3 hydraulików celem wdrożenia. Spośród 7 zatrudnionych, 4 odejdzie na emeryturę w ciągu najbliższych 3 lat. Wskazał, że zatrudnienie wyłącznie jednego elektryka stwarza bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa pracy oraz uniemożliwia zapewnienie należytej ciągłości obsługi. Zawnioskował o zatrudnienie drugiego elektryka, co pozwoli na bezpieczne prowadzenie prac, samodzielne wykonywanie obowiązkowych przeglądów instalacji (zleconych dotychczas podmiotom zewnętrznym) oraz sukcesywną modernizację przestarzałych instalacji aluminiowych. Ponadto wskazał, że dział techniczny posiada 2 murarzy, 1 konserwatora, operatora koparki oraz kierowcę. Zwrócił uwagę na trudności w pozyskiwaniu i utrzymaniu pracowników (hydraulików, elektryków, murarzy, magazyniera) ze względu na stawki wynagrodzeń oscylujące wokół płacy minimalnej. Zaproponował utworzenie 2–3 brygad instalacyjnych do realizacji robót z planu remontów (sukcesywna wymiana pionów i poziomów c.o. oraz wod.-kan.) oraz 1 brygady do obsługi bieżących awarii. Wskazał na potrzebę zatrudnienia kierowcy-zaopatrzeniowca do sprawnej obsługi logistycznej brygad. Wskazał, że wykonanie 50–70 robót z planu remontów

rocznie pozwoli na osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego i sukcesywny zakup nowoczesnego sprzętu. Zasugerował możliwość świadczenia usług zewnętrznych (po uzyskanej zgodzie Zarządu i odpowiedniej zmianie regulaminu).

Przedstawił wynik finansowy na koniec sierpnia br., który wyniósł ok. 45 tys. zł (dzięki realizacji 31 prac z planu remontów). Zgłosił potrzebę zmiany zasad obciążania działu kosztami takimi jak: media, podatki, wynagrodzenia, co pozwoli na rzetelne wykazywanie jego rentowności. Poinformował o awarii głównego samochodu dostawczego (szacowany koszt naprawy: ok. 25 tys. zł). Wnioskował o rozważenie przez Zarząd i RN zakupu używanego pojazdu, co zapewni sprawność logistyczną na kolejne lata.

Podsumowując, stwierdził, że optymalny schemat działania działu wymaga pozyskania dodatkowo jednego pracownika biurowego (brygadzisty/mistrza), 3 pracowników fizycznych (dwóch instalatorów i elektryka), a obecnie zatrudnionych jest 12 pracowników fizycznych oraz kierownik, zastępca kierownika i magazynier.

Pani Danuta Strzelbicka przywołała uchwałę nr 21 z dn. 7 lipca 2025 r. (pkt 5.7.2 Regulaminu), wskazując, że Dział Techniczny posiada już umocowanie prawne do świadczenia usług remontowo-instalacyjnych oraz wynajmu sprzętu na zewnątrz spółdzielni w ramach wolnych mocy przerobowych.

Pan Edward Bublewicz potwierdził brak konieczności zmian w regulaminie w tym zakresie, wskazując jednocześnie na potrzebę zmian w dziale księgowości dla zapewnienia przejrzystości rozliczeń robót zewnętrznych, które wykonywałby dział techniczny. Wniósł o powołanie na kolejnym posiedzeniu stanowiska brygadzisty/mistrza. Wniosek uzasadnił planowaną długotrwałą nieobecnością kierownika działu, obciążeniem biurokratycznym oraz koniecznością bezpośredniego nadzoru nad pracami i awariami.

Pani Maria Plewa wyjaśniła, że podwyższenie stawki roboczogodziny oraz planowanie podwyżek będą analizowane przy uchwalaniu planu finansowo-gospodarczego na rok 2027r.

Pan Krzysztof Grabowiecki poruszył kwestię uzyskiwania zgód mieszkańców na prace realizowane przez siły własne Spółdzielni. Zwrócił uwagę na różnicę w kosztach usuwania usterek, wskazując, że poprawki po robotach wykonawców zewnętrznych są realizowane bezpłatnie w ramach udzielonej gwarancji, podczas gdy naprawy ewentualnych błędów Działu Technicznego obciążają budżet Spółdzielni.

Podniesiono konieczność precyzyjnego zapisywania umów z wykonawcami zewnętrznymi oraz zapewnienia pełnego udziału inspektora nadzoru.

Pan Edward Bublewicz poinformował o wydaniu polecenia inspektorowi nadzoru dotyczącego weryfikacji projektów od momentu ich odbioru, udziału w procedurach przetargowych oraz odbiorach końcowych robót (z wyłączeniem bieżących awarii). Wskazał, że przy drobnych pracach konserwacyjnych bezpośredni nadzór sprawuje kierownik działu technicznego, co w obecnej sytuacji jest niewykonalne, dlatego niezbędna jest reorganizacja działu i utworzenie stanowiska brygadzisty/mistrza, który przejmie te obowiązki.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej wskazała na trzy warianty strategiczne dla Działu Technicznego: likwidacja, pozostawienie stanu obecnego lub reorganizacja. Odrzuciła opcję likwidacji oraz pozostawienie obecnego stanu jako niesatysfakcjonujące, wskazując

reorganizację jako jedyny właściwy kierunek. Zaproponowała rekomendację, aby Zarząd przygotował na posiedzenie październikowe wstępny projekt nowej struktury organizacyjnej.

Pan Henryk Marszałek poparł kierunek reorganizacji, uznając stan 14 osób za minimalny przy obecnej skali zasobów Spółdzielni.

Pani Barbara Bendkowska opowiedziała się za restrukturyzacją.

Pani Danuta Strzelbicka poparła restrukturyzację.

Pan Krzysztof Grabowiecki zaakceptował kierunek restrukturyzacji, z zastrzeżeniem, aby nie zaczynać od przyjęć nowych pracowników.

Pani Iza Stankowska oraz Pani Anna Sobalak również opowiedziały się za restrukturyzacją działu technicznego.

Z-ca Kierownika Działu Technicznego Pan Grzegorz Nyczaj podsumował wynik finansowy działu technicznego w okresie od stycznia do czerwca br., gdy odnotowano stałą tendencję wzrostową wygenerowanego przychodu – od poziomu 87 tys. zł do wartości szczytowej wynoszącej 231 tys. zł. Dodał, że w okresie wakacyjnym (lipiec–sierpień) nastąpił spadek, przy czym wygenerowany przychód pozostał na wysokim poziomie, przewyższającym wartości z początku roku.

Pan Edward Bublewicz wskazał na potrzebę sprawnego wdrożenia nowej struktury ze względu na konieczność przekazania obowiązków przez odchodzącego magazyniera. Zaznaczył, że wzmocnienie nadzoru wymaga powołania stanowiska mistrza/brygadzisty. Podkreślił, że dodatkowe brygady wykonawcze wygenerują dodatkowy przychód, dlatego zatrudnienie tych osób stanowi warunek konieczny realnej restrukturyzacji.

Ad 6. Informacja o stanie przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego pod względem technicznego zabezpieczenia obiektów oraz stanu technicznego instalacji CO i CWU

Z-ca Kierownika Działu Technicznego Pan Grzegorz Nyczaj poinformował o pełnej gotowości technicznej do przyjęcia czynnika grzewczego oraz zapewnił, że ostatnie prace wykończeniowe na instalacji c.o. nie wpłyną na komfort termiczny mieszkańców.

Ad 7. Omówienie rozpoczęcia sezonu grzewczego 2026/2027.

Przypomniano zapisy regulaminowe, zgodnie z którymi uruchomienie ogrzewania następuje przy średniej dobowej temperaturze powietrza wynoszącej ok. 10°C. Przeanalizowano prognozy pogodowe wskazujące na znaczne wahania temperatur (nocne spadki do 4–7°C oraz spodziewane ocieplenie do ok. 24–25°C w ciągu dnia).

Sformułowano wniosek, aby przy podejmowaniu decyzji o rozpoczęciu sezonu grzewczego ściśle stosować kryterium regulaminowe średniej dobowej temperatury, kierując się interesem ekonomicznym ogółu mieszkańców, a nie pojedynczymi zgłoszeniami.

Pani Maria Plewa poinformowała, że w dniu dzisiejszym wszyscy członkowie Rady otrzymali zestawienie obowiązujących stawek odpisu na funduszu remontowym. Wskazała, że zmiana stawek dotyczy dwóch nieruchomości: budynku przy ul. Krzyszowica oraz – ze skutkiem od września br. – budynku przy ul. Makarskiego 12. W przedstawionym zestawieniu dla poszczególnych budynków uwzględniono roczny przychód, zestawienie wydatków

poniesionych do końca sierpnia br. wraz z planowanymi pracami o charakterze remontowo-inwestycyjnym, a także prognozowane przychody za okres od września do grudnia br. Dodatkowo wyjaśniła, że na październikowym posiedzeniu Rady omówione zostaną wstępne założenia do planu gospodarczego, w tym zmiany opłat eksploatacyjnych, które Rada zatwierdzi w listopadzie. Ponadto wskazała, że kwestia wynagrodzeń pracowników jest ujęta w planie gospodarczym, który podlegać będzie zatwierdzeniu w styczniu.

W następnej kolejności Rada Nadzorcza ustaliła termin kolejnego posiedzenia Rady oraz komisji stałych Rady, których harmonogram został uwzględniony w ostatnim punkcie niniejszego protokołu.

Ustalono również termin wewnętrznego szkolenia z zakresu kalkulacji opłat, dedykowanego zainteresowanym członkom Rady, które poprowadzi Z-ca głównej księgowej. Spotkanie odbędzie się w dniu 6 października o godzinie 10:00. Szkolenie ma charakter dobrowolny.

W związku z zakończeniem omawiania punktów porządku obrad dotyczących Działu Technicznego, Z-ca Kierownika Działu opuścił salę obrad.

Ad 8. Przedstawienie wstępnego harmonogramu jesiennych zebrań gospodarczych nieruchomości.

Pan Edward Bublewicz wyjaśnił, że z uwagi na późniejsze przekazanie sprawozdania za ostatni miesiąc przez kierownictwo działu technicznego – które stanowi podstawę do przeprowadzenia symulacji kosztów do końca roku – podjęto decyzję o sporządzeniu wstępnego planu zebrań dla nieruchomości charakteryzujących się sprecyzowanymi potrzebami i zabezpieczonymi środkami finansowymi. W harmonogramie jesiennych spotkań gospodarczych celowo pozostawiono wolne miejsca, co umożliwi dalszą analizę budynków wykazujących ujemne saldo. Pozwoli to uniknąć sytuacji, w której całe osiedle jest opracowywane w pierwszej kolejności, a problematyczne nieruchomości powracają pod obrady dopiero na samym końcu. Dodał, że wstępny plan zebrań obejmie okres października i listopada, a szczegółowy dokument zostanie przedstawiony na posiedzeniu październikowym Rady. W harmonogramie tym uwzględnione zostaną wszystkie obiekty – w tym te generujące ujemny wynik finansowy na funduszu remontowym – które wymagają pilnego przeprowadzenia prac naprawczych lub zwiększenia odpisów.

Ad 9. Przedstawienie informacji z odbytego dyżuru w dniu 04.08.2026r.

Przewodnicząca poinformowała zebranych, że w dniu 1 września 2026r. odbyła spotkanie z pełnomocnikiem budynku przy ul. Andersa 5-11. W trakcie rozmowy omówiono szereg istotnych kwestii oraz przeanalizowano przedłożone przez niego materiały, które następnie przekazano Zarządowi. Przewodnicząca zwróciła szczególną uwagę na jakość i merytoryczną zawartość korespondencji wychodzącej, przywołując główny zarzut pełnomocnika dotyczący braku precyzyjnych i wyczerpujących odpowiedzi na stawiane przez niego pytania.

Następnie Przewodnicząca zwróciła się z zapytaniem do członków Komisji Kontrolnej o aktualny etap prac związanych z przeprowadzeniem kontroli terminowości udzielania odpowiedzi na korespondencję.

W odpowiedzi wskazano, że kontrole te zaplanowano na październik.

Ad 10. Sprawy różne

a) Sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli działu technicznego.

Pani Anna Pul-Górniak omówiła przebieg rozpoczętej 8 września kontroli w dziale technicznym, obejmującej weryfikację ewidencji roboczogodzin (w związku z wcześniejszymi rozbieżnościami) oraz zasadność kwoty 70 tys. zł związanej z przeniesieniem magazynu do garażu. Do dalszych prac kontrolnych wykorzystane zostaną materiały źródłowe oraz dokumentacja z poprzednich posiedzeń Rady. Kolejne posiedzenie komisji kontrolnej zaplanowano na 1 października o godz. 9:00 w siedzibie spółdzielni.

Pan Krzysztof Grabowiecki przedstawił wstępne wyniki analizy dotyczącej przeniesienia magazynu, wskazując na wykrycie 91 godzin pracy ewidencjonowanych w styczniu 2025r., które pokrywają się na różnych obiektach i dokumentach w tym samym czasie, pracownicy byli wykazywani w tych samych godzinach na różnych obiektach.

Pani Anna Pul-Górniak zgłosiła sprzeciw co do przedwczesnego formułowania ostatecznych wniosków, zaznaczając, że przedstawione dane stanowią roboczą bazę, a pełna dokumentacja musi zostać szczegółowo przeanalizowana i zweryfikowana przez komisję przed zajęciem oficjalnego stanowiska.

W trakcie dyskusji pan Krzysztof Grabowiecki złożył wniosek formalny o wycofanie się z prac Komisji Kontrolnej, uzasadniając swoją decyzję zarzutem „rozmywania" prac komisji.

Pani Anna Pul-Górniak kategorycznie odrzuciła ten zarzut, podkreślając wnikliwy charakter kontroli.

Następnie przyjęto wniosek do protokołu o rezygnacji Pana Krzysztofa Grabowieckiego w pracach komisji kontrolującej dział techniczny, odnotowując, że w składzie komisji pozostały 3 osoby tj. Pani Danuta Strzelbicka, Pani Anna Pul-Górniak, Pani Barbara Bendkowska.

Następnie Pani Danuta Strzelbicka zaproponowała udostępnienie wszystkim członkom Rady regulaminu organizacyjnego (uchwała RN nr 21/2025) w celu uściślenia obowiązków działów.

Przewodnicząca poparła ten postulat. W dalszej kolejności zwróciła uwagę na kwestię frekwencji na Walnym Zgromadzeniu, apelując o zachęcanie właścicieli lokali do formalnego uregulowania statusu członkowskiego. Podkreśliła istotę szerokiej reprezentacji mieszkańców, tak aby kluczowe decyzje gospodarcze i uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane przez gremium reprezentujące ogół spółdzielców, a nie wąską grupę osób.

Po zakończeniu omawiania punktu 10 a) porządku obrad, pan Krzysztof Grabowiecki opuścił posiedzenie Rady Nadzorczej. Od tego momentu w posiedzeniu brało udział 6 członków Rady, co nadal stanowiło kworum niezbędne do podejmowania uchwał.

b) Zestawienie nieruchomości nie posiadających pełnomocników.

Przewodnicząca przedstawiła zestawienie nieruchomości pozbawionych pełnomocników, apelując do członków Rady o aktywizację mieszkańców w tym zakresie. W dalszej części omówiła kwestię regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz funkcjonowania pełnomocników, wskazując na brak precyzyjnych zapisów dotyczących formy konsultacji. Podkreśliła potrzebę zachowania równowagi pomiędzy zaufaniem do

pełnomocnika a mechanizmami kontroli, w tym egzekwowaniem prawa mieszkańców do odwołania pełnomocnika w przypadku podejmowania decyzji bez konsultacji.

Po zakończeniu omawiania punktu 10 b) porządku obrad, pani Izabela Stankowska opuściła posiedzenie Rady Nadzorczej. Od tego momentu w posiedzeniu brało udział 5 członków Rady, co nadal stanowiło kworum niezbędne do podejmowania uchwał.

d) Omówienie zagospodarowania terenu wspólnego, działki nr 420 przy ul. Mickiewicza.

W dalszej kolejności przystąpiono do omówienia spraw dotyczących zagospodarowania działki nr 420 przy ul. Mickiewicza oraz kwestii montażu podzielników ciepła. Pani Anna Pul-Górniak zaprosiła Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Pana Piotra Stankiewicza do uczestniczenia w obradach.

Pan Piotr Stankiewicz przedstawił szczegółową informację na temat działki nr 420, która stanowi niezabudowaną współwłasność, obsługującą trzy bloki, w tym wspólnotę mieszkaniową Rybacka 4-4c. Teren ten wymaga uporządkowania i utwardzenia (szacowany koszt inwestycji wynosi ok. 400–450 tys. zł do podziału na trzy nieruchomości), przy partycypacji wszystkich beneficjentów. Wskazano na wcześniejsze próby porozumienia i podziału miejsc parkingowych, które nie zyskały pełnej akceptacji. Zauważono, że należy rozważyć również ewentualnie sądowy, podział nieruchomości w celu wyeliminowania przyszłych sporów i zagwarantowania bezproblemowego dojazdu do poszczególnych fragmentów terenu.

W dyskusji przeanalizowano kwestię reprezentacji stron. Ustalono, że w rozmowach ze strony spółdzielni uczestniczyć będą pełnomocnicy budynków Rybacka 6-6c, Mickiewicza 10-16 oraz przedstawiciel Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, natomiast stronę wspólnoty mieszkaniowej reprezentować będą Zarząd oraz administrator, przy czym kluczowe będzie zweryfikowanie ich formalnego umocowania pełnomocnictwami od współwłaścicieli. Podkreślono, że w przypadku braku konsensusu i uniemożliwiania wypracowania porozumienia rozważona zostanie droga sądowa.

Pani Anna Pul-Górniak zaproponowała wyznaczenie terminu wizji lokalnej w terenie z udziałem zainteresowanych stron w powyższej sprawie, a także zorganizowanie spotkania pełnomocników nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1 i 3 ze strażakami, wszystko w terminie poprzedzającym kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pani Anna Pul-Górniak zwróciła uwagę na brak tabeli i notatek zebranych przez pana Krzysztofa Grabowieckiego podczas kontroli działu technicznego, zwracając się o wezwanie go do ich pilnego przekazania komisji kontrolującej.

c) Kontynuacja tematu obowiązkowego montażu podzielników ciepła w budynkach mieszkalnych.

Pani Anna Pul-Górniak otworzyła punkt dotyczący podzielników i poprosiła Prezesa o informację, na jakim etapie znajduje się sprawa.

Pan Edward Bublewicz poinformował, że prace związane z montażem podzielników ciepła prowadzone są etapowo – procedurę wszczęto dotychczas w dwóch z pięciu nieruchomości.

Zaznaczył, że nieliczne zastrzeżenia zgłoszone w związku z planowanym montażem zostały wyjaśnione.

Pani Danuta Strzelbicka, jako przedstawicielka mieszkańców budynku przy ul. Popiełuszki 10-22, zgłosiła szereg zastrzeżeń merytorycznych i formalnych dotyczących planowanego montażu podzielników ciepła. Wskazała, że w wyniku przeprowadzonych przez nią rozmów ponad 40 z 74 mieszkańców wyraziło sprzeciw wobec instalacji podzielników ciepła w budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 (zapowiadając zebranie stosownych oświadczeń). Zakwestionowała rzetelność i kompletność przedstawionej analizy opłacalności – przygotowanej m.in. przez pracującego w spółdzielni pana Piotra Stankiewicza. Wskazując na brak w analizie podstawowych parametrów technicznych budynku (m.in. powierzchni, kubatury, mocy), przedstawiła rozbieżności pomiędzy danymi z faktur a zawartymi w analizie oraz konflikt interesów. Wskazała na przeprowadzoną modernizację budynku przy ul. Popiełuszki 10-22 (węzeł dwufunkcyjny, ocieplenie, wymiana poziomów c.o.). Wniosła o powtórzenie analizy technicznej i ekonomicznej przez niezależnego specjalistę. Ponadto poruszyła kwestię niespodziewanego i niezgodnego z wcześniejszymi ustaleniami zawiadomienia o montażu podzielników ciepła.

Pan Piotr Stankiewicz, odpowiadając na zarzuty, wyjaśnił, że rozbieżności w zużyciu wynikają z porównywania okresów kalendarzowych (1 stycznia – 31 grudnia), a sama analiza została sporządzona przez niego na prośbę Zarządu, nieodpłatnie. Wskazał, że wynegocjowana cena podzielnika (41,23 zł zamiast zakładanych 70–80 zł) skraca czas spłaty inwestycji do ok. 1,5 roku. Przypomniał, że wcześniej proponował mieszkańcom powołanie niezależnego specjalisty do wykonania analizy technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania w nieruchomości na ich koszt. Ponadto przypomniał, że montaż podzielników wynika z przepisów prawa (rozporządzenia z 2021 r. opartego na warunkach technicznych), oraz wyjaśnił kwestię demontażu urządzeń po 2019 r., wskazując, że obecnie montażowi towarzyszy wymóg utrzymania temperatury 16°C i regulacja kryz na zaworach uniemożliwiająca całkowite zamknięcie dopływu ciepła. Podkreślił, że działa ściśle według obowiązujących przepisów, a nie z własnej woli.

Pani Anna Pul-Górniak podsumowała dyskusję i wniosła o ponowne przeprowadzenie ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania dla bloku przy ul. Popiełuszki 10-22 przez innego, niezależnego specjalistę, na aktualnych danych. Wskazała, że wybór wykonawcy przedmiotowej analizy powinien odbyć się w obecności pełnomocników nieruchomości dla zachowania pełnej transparentności.

Pani Danuta Strzelbicka następnie poruszyła problem zalewania działki przy budynku Popiełuszki 10-22 z terenu zarządzanego przez Miasto, który wysypany jest grysem bazaltowym. Kwestię braku środków w budżecie Urzędu Miasta na usunięcie grysu bazaltowego, co wynika z przekazanej korespondencji Spółdzielni z Panią Burmistrz Brzegu i Zarządem Nieruchomości Miejskich. Zapytała czy korespondencja w tej sprawie została wznowiona ze względu na koniec roku i planowanie przez Miasto budżetu na przyszły rok.

Pani Anna Pul-Górniak zaproponowała wystąpienie do Rady Miasta o zagwarantowanie odpowiednich środków w budżecie na 2027 rok.

Pani Danuta Strzelbicka ponadto poruszyła sprawę brzozy rosnącej przy budynku przy ul. Popiełuszki 10–22, która wymaga odwołania od decyzji o odmowie wycinki, wnosząc o przedstawienie przez Zarząd dalszych zamierzeń w tej kwestii.

Następnie Pani Danuta Strzelbicka poruszyła problem wykorzystywania miejsc postojowych na osiedlu działka nr 981 przez osoby spoza spółdzielni, przypomniała o wniosku dotyczącym odpowiedniego oznakowania tych miejsc.

Ustalono, że sprawy dotyczące grysu, brzozy oraz miejsc postojowych będą na bieżąco monitorowane.

W związku z zakończeniem omawiania punktów porządku obrad dotyczących Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Kierownik Działu opuścił salę obrad.

Ad 11. Zakończenie obrad.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 21.10.2026 r. o godz. 10:00.

Posiedzenia komisji:

- organizacyjnej – ustalono na 25.09.2026 r. godz. 11:00,
- rewizyjnej i TUiGZM – w razie konieczności ustalono na 21.10.2026 r. godz. 09:30.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Izabela Stankowska

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Anna Pul-Górniak