

**Protokół nr 1**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 16.01.2023 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 16.01.2023 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Anna Kobus, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Posiedzenie, przy obecności 10 członków Rady, otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski, witając zebranych i przedstawiając proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 12.12.2022 r.
3. Omówienie wniosków przyjętych przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 12.12.2022 r. w sprawach:
  - 3.1. powołania rady nadzorczej w spółce SM „STROP”,
  - 3.2. przewidywanych wyników finansowych spółki SM „STROP” na początku inwestycji oraz przewidywanych wyników finansowych obecnie,
  - 3.3. środków finansowych, które nie zostały przekazane na fundusz zasobowy Spółdzielni w wyniku odrzucenia Uchwały przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2022 r.,
  - 3.4. zasad przekazania pożyczek z funduszu zasobowego dla dwóch nieruchomości należących do SM „STROP” (zgodność z regulaminem).
4. Przedstawienie wstępnej analizy fotowoltaicznej wybranych budynków SM „STROP”.
5. Informacja na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2023.
6. Przedstawienie spraw windykacyjnych z wnioskiem o podjęcie działań w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 7.1. Przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2023 r.
  - 7.2. Stanowisko Rady Nadzorczej w zakresie informacji i pytań skierowanych przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

Następnie poprosił zebranych o ewentualne uwagi do porządku posiedzenia.

-/ Pan Piotr Babisz wniósł 3 wnioski dotyczące udzielenia informacji w zakresie:

- czy Spółdzielnia złożyła stosowne oświadczenia dot. ograniczenia wysokości cen energii elektrycznej,
- informacji o przetargach ogłoszonych przez Spółdzielnię,
- odpowiedzi na przesłane mailem do Pani Przewodniczącej pytania dot. podstaw prawnych nie podjęcia uchwały o odwołaniu Wiceprezesa Zarządu p. Pawła Gałacha.

Ustalono, że te informacje zostaną przekazane w pkt 7 porządku posiedzenia, w sprawach różnych i wniesionych.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie - 10 głosami „za”.

#### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2022 r. w wyniku, którego jednogłośnie - 10 głosami „za”, protokół został przyjęty bez uwag.

#### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

**3.1.** Mec. A. Chmurzyńska pokrótce udzieliła informacji odnośnie powoływania rady nadzorczej w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością. Wskazała, że przepisy Kodeksu spółek handlowych nakazują powołanie rady nadzorczej w spółce z o.o. w przypadku, gdy kapitał zakładowy spółki przewyższa kwotę 500 tys. zł, a wspólników jest więcej niż dwudziestu pięciu. Skład rady nadzorczej obejmuje minimum trzech członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Kadencja rady wynosi jeden rok, chyba, że umowa spółki przewiduje dłuższą kadencję. W spółkach jednoosobowych z reguły nie jest powoływania rada nadzorcza, a ponadto zamiar powołania rady musi być zapisany w umowie spółki. Do ewentualnego wyboru rady nadzorczej uprawniony jest wspólnik. Odnosząc się do spółki STROP Nieruchomości stwierdziła, że przy posiadanym kapitale zakładowym 5.000 zł i jednym wspólniku, którym jest Spółdzielnia nie ma i nie było uzasadnienia do powoływania rady nadzorczej, do wyboru której byłby uprawniony Zarząd SM „STROP”. Z tych względów nie ma stosownego zapisu w umowie spółki. Dodatkowo wskazała, że na tym etapie tj. kończenia zadania inwestycyjnego, którego wykonanie było celem tej spółki, podejmowanie dyskusji w zakresie powoływania rady nie wydaje się celowe i uzasadnione.

W dyskusji głos zabrali:

-/ Wiceprezes p. A. Kobus, która przypominała, że podobne pytanie o radę nadzorczą w spółce Spółdzielni pojawiło się również w trakcie badania bilansu za 2021 r. do biegłego rewidenta, który uznał w swojej odpowiedzi powołanie rady za bezcelowe.

-/ P. Jacek Klimaszewski, który poprosił o informację kiedy planowany jest odbiór realizowanego budynku i czy Zarząd planuje prowadzić dalsze inwestycje poprzez działalność deweloperską spółki.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że odbiór budynku planowany jest na wrzesień 2023 r., a zawieranie umów przyrzeczonych sprzedaży mieszkań od października 2023 r. Zaznaczył również, że Zarząd Spółdzielni nie planuje prowadzić inwestycji w podobnej formie prawnej w przyszłości.

-/ P. Jacek Klimaszewski, w świetle udzielonej przez Prezesa informacji zaproponował, aby zrezygnować z dalszej dyskusji nt. rady nadzorczej w spółce STROP Nieruchomości.

-/ P. Robert Pietrasik przedstawił swoje stanowisko w sprawie rady nadzorczej, która jego zdaniem powinna być powołana w spółce ze względu na zapewnienie transparentności w zakresie działalności spółki, której właścicielem jest Spółdzielnia czyli wszyscy członkowie, podejmowanych w niej działań i wynikających z tego tytułu konsekwencji. Zwrócił uwagę na brak informacji dotyczącej sytuacji finansowej w spółce.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak jeszcze raz podkreślił, że informacje nt. spółki przekazywane są cyklicznie, poprzednia Rada Nadzorcza była informowana na bieżąco o podejmowanych działaniach. Oświadczył, że spółka prowadzona jest profesjonalnie czego najlepszym dowodem jest sposób i czas jej przygotowania do budowy. Przedwstępna umowa przeniesienia własności terenu zawarta została w czerwcu 2019 r., a pozwolenie na budowę uzyskaliśmy w maju 2021 r. czyli po 23 miesiącach, procedując w tym czasie dwukrotnie pozyskanie warunków zabudowy. Dodatkowo był to czas pandemii czyli bardzo utrudnionego kontaktu z urzędami. Wskazał, że spółka ma dobre wyniki finansowe, pełną płynność finansową, sprzedane zostały wszystkie mieszkania, na koniec 2022 r. na koncie pozostaje kwota 1.120.000 zł, a inwestycja prowadzona jest profesjonalnie, co w pierwszej kolejności potwierdza bank, który prowadząc rachunek powierniczy spółki przed udzieleniem kolejnych transz finansowania, kontroluje zgodność i prawidłowość wykonywanych robót budowlanych z prospektem załączonym do umów o budowę.

**3.2.** Prezes L. Jedynak w uzupełnieniu wcześniej przekazanych informacji na temat spółki poinformował, że w maju 2020 r. zakładano zysk 300.000 zł, przy uwzględnieniu kosztów w kwocie 640.000 zł z tytułu prowadzenia przygotowania i obsługi inwestycji przez Spółdzielnię. Obecnie przy zachowaniu kwoty 640.000 zł z tytułu prowadzenia przygotowania i obsługi inwestycji przez Spółdzielnię, zysk planowany jest na poziomie ok. 335.000 zł. Zadeklarował, że kompleksową informację dotyczącą wyników finansowych spółki przedstawi po sporządzeniu bilansu spółki, na majowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Odpowiadając na pytania poinformował, że przychód ze sprzedaży mieszkań wyniósł 16,8 mln zł, a w biznesplanie w roku 2020 zakładany był na poziomie 15,2 mln zł. Na wniosek p. Piotra Babisza dot. przedstawienia na następnym posiedzeniu Rady pełnej informacji na temat poniesionych kosztów przez spółkę, Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie przekaże takich informacji, ze względu na bezpieczeństwo spółki.

**3.3.** Wiceprezes p. A. Kobus poinformowała, że środki stanowiące nadwyżkę bilansową za rok 2021, wobec niepodjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie w 2022 r. w sprawie ich podziału, pozostają na koncie Spółdzielni jako nierozliczony wynik finansowy za rok 2021. Trzeba będzie przygotować projekt uchwały na Walne Zgromadzenie w roku 2023 planowane na 15 czerwca br., a wcześniej omówić ten temat na Radzie Nadzorczej.

**3.4.** Odnośnie zasad przekazania pożyczek z funduszu zasobowego dla dwóch nieruchomości Spółdzielni, odnośnie nieruchomości Wolność 6 Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że w październiku 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie zwrotnych środków z funduszu zasobowego do kwoty 200.000 zł na cele remontowe dla nieruchomości Wolność 6, na okres i warunkach spłaty przez mieszkańców tej nieruchomości ustalonych przez Zarząd. Wnioskowana pożyczka była niezbędna dla zachowania zdolności

kredytowych nieruchomości Wolność 6, która starała się o przyznanie kredytu na remont elewacji i balkonów. Przyznanie kredytu uzależnione było od wykazania bankowi, że są zgromadzone środki własne w odpowiedniej wysokości. Z uwagi na to, że rozpoczęcie remontu opóźniło się mieszkańcy zgromadzili odpowiednie środki na funduszu remontowym do otrzymania kredytu i pożyczka z funduszu zasobowego nie została uruchomiona,

Odnosnie nieruchomości Samolotowa Prezes wskazał, że na skutek zmian w standardzie wykonania i zwiększenia zakresu remontu balkonów, który zakończył się w ubiegłym roku, w rozliczeniu jego kosztów wystąpił deficyt w kwocie 294 tys. zł. Zarząd podjął decyzję o przejściowym sfinansowaniu brakującej kwoty ze środków obrotowych Spółdzielni do czasu podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji w zakresie uruchomienia środków z funduszu zasobowego na ten cel. Zarząd zamierzał wystąpić z wnioskiem w tej sprawie w październiku ubiegłego roku wraz z propozycją zmian w Regulaminie tego funduszu. Z uwagi na przekazaną przez Lustratorów interpretację dotyczącą nienaruszalności funduszu zasobowego, z której wynikało, że Spółdzielnia nie powinna bez zgody Walnego Zgromadzenia dysponować środkami tego funduszu, wycofaliśmy wniosek w tej sprawie i fundusz zasobowy nie został naruszony.

W dyskusji wskazano, że w świetle takiej interpretacji odnosnie funduszu zasobowego należy przeanalizować możliwość i zasadność utworzenia funduszu celowego, na którym gromadzone byłyby środki z przeznaczeniem na udzielanie doraźnej pomocy nieruchomościom, której jej wymagają.

Na wniosek p. Piotra Babisza na następnym posiedzeniu Rady zostanie przedstawione zestawienie środków zgromadzonych na funduszu zasobowym.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Informację dotyczącą analizy fotowoltaicznej wybranych budynków Spółdzielni przedstawił Wiceprezes p. P. Gałach. Omówił przekazane w materiałach zestawienia w zakresie: wykonanych robót energooszczędnych w latach 2016-2022 i wstępnej analizy fotowoltaicznej budynków. Wskazał, że koszty związane z instalacją fotowoltaiczną na budynkach wielolokalowych są znaczące i niestety większość naszych budynków nie posiada na funduszach remontowych odpowiednich środków finansowych na ten cel. Poinformował o sygnalizowanych informacjach o możliwości dofinansowania do 50% kosztów inwestycji fotowoltaicznych w spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie ma jeszcze konkretnych formularzy wniosków, które mają ukazać się w lutym tego roku.

Zaproponował, aby dalszą dyskusję na ten temat przenieść na forum Komisji Technicznej.

W dyskusji wnioskowano o przeprowadzenie audytu fotowoltaiki dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni. W związku z tym, że może to wiązać się z koniecznością poniesienia dużych kosztów, to mając na uwadze, że nie wszystkie nieruchomości będą zainteresowane instalowaniem tego systemu, zawnioskowano o przedstawienie kosztów audytu wszystkich nieruchomości pod kątem fotowoltaiki przed posiedzeniem Komisji, aby można było podejmować dalsze decyzje w tej sprawie. Zawnioskowano również o rozesłanie do Rad Osiedli zapytania czy są zainteresowane instalowaniem systemu fotowoltaicznego

oraz dodanie do tabelki analizy dodatkowej kolumny nt. mocy zamówionej dla danej nieruchomości.

Oдноśnie działań oszczędnościowych w zakresie wymiany oświetlenia na LED, Wiceprezes P. Gałach wskazał, że wymiana punktów oświetleniowych wiązała się z wymianą opraw.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

W dyskusji na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2023:

-/ P. Marek Śliwiński wnioskował o ponowną dyskusję na temat gruntu osiedla Samolotowa.

Mec. A. Chmurzyńska wskazując, że temat ten był już dyskutowany na posiedzeniu Rady Nadzorczej i nie ma uzasadnienia, aby ponownie ten temat był prezentowany.

Prezes L. Jedynek wskazując na pkt. 1 działań obejmujący wykonanie wniosków z zebrania mieszkańców z ubiegłego roku, zostanie przekazana informacja do wszystkich mieszkańców osiedla na temat ewentualnego nowego podziału nieruchomości wiążącego się z ewentualnym przyłączeniem do terenu osiedla, terenu zabudowanego hydrofornią i zajętego pod parking dla mieszkańców.

-/ P. Robert Pietrasik wnioskował, aby poza działaniami statutowymi Zarząd podjął działania w kierunku obniżenia kosztów funkcjonowania nieruchomości.

-/ P. Jacek Klimaszewski zaproponował dopisanie punktu dotyczącego rozpoczęcia prac nad regulaminem funduszu celowego, o którym była mowa wcześniej.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Mec. A. Chmurzyńska przedstawiła wniosek o rozpoczęcie postępowania windykacyjnego opartego o art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zmierzającego do przymusowej sprzedaży lokalu dłużnika, który długotrwale zalega z opłatami i nie odbiera korespondencji od Spółdzielni jak również sądowej. Brak kontaktu uniemożliwia wszczęcie postępowania egzekucyjnego i wyegzekwowanie zaległości. Takich dłużników jest czterech, ale postępowanie na wstępie dotyczyłoby dwóch dłużników. Zaproponowała, aby tym tematem zajęła się najpierw Komisja Rewizyjna, na posiedzenie zostaną przygotowane szczegółowe informacje o dłużnikach wraz z projektem uchwał Rady Nadzorczej, które są niezbędne do wszczęcia postępowania sądowego.

Ustalono, że posiedzenie Komisji Rewizyjnej zostanie zwołane w lutym br., a opracowane projekty uchwał będą przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

**7.1.** Do przedstawionego projektu Planu pracy:

-/ Prezes L. Jedynek wyjaśnił, że brak posiedzenia Rady w kwietniu br. wynika z uzgodnień z Biegłą badającą bilans Spółdzielni, która chciałaby w tym miesiącu spotkać się z Komisją Ekonomiczną ewentualnie ze wszystkimi członkami Rady, aby wstępnie omówić sprawozdanie finansowe. W zależności od potrzeb ewentualne posiedzenie Rady będzie można zaplanować na marcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.



-/ P. Jacek Klimaszewski zaproponował, aby do lutowego posiedzenia dopisać opracowanie regulaminu funduszu celowego.

Po dyskusji zaproponowany Plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2023 r. został przyjęty.

**7.2.** Przewodniczący przedstawił pytania, które zostały skierowane do Rady Nadzorczej przez biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022, zgodnie z wymogami stawianymi wszystkim biegłym rewidentom przez obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości.

Pyt. 1. - P. Robert Pietrasik zwrócił uwagę na konieczność zbadania prawidłowości rozliczenia ciepła, w tym podgrzania wody w poszczególnych nieruchomościach i ustalenia wysokości stawek z tego tytułu na nieruchomości Żytunia 13, ze względu na wysokie koszty ponoszone przez mieszkańców.

Powyższe zostało przyjęte jako stanowisko Rady Nadzorczej, jednogłośnie 12 głosami „za”.

Pyt. 2. - Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd nie zgłaszał żadnego ryzyka oszustwa.

Powyższe stanowisko przyjęto 11 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Pyt. 3. - Rada Nadzorcza stwierdza, że nie są jej znane żadne zdarzenia, które wypełniałyby znamiona oszustwa.

Powyższe stanowisko przyjęto 9 głosami „za”, przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

Pyt. 4. - Rada Nadzorcza stwierdza, że nie posiada wiedzy na temat wykrytych domniemanych bądź faktycznych nadużyć.

Powyższe stanowisko przyjęto 9 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”.

Pyt. 5. - Rada Nadzorcza stwierdza, że funkcje kontrolne i nadzorujące kierownictwo jednostki, pełni zgodnie z posiadanymi kompetencjami, zawartymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej.

Powyższe stanowisko przyjęto 9 głosami „za”, przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

Pyt. 6. - Rada Nadzorcza stwierdza, że według jej wiedzy nie ma takich zdarzeń.

Powyższe stanowisko przyjęto 6 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się”.

**7.3.** W sprawach wnioskowanych do porządku posiedzenia:

-/ Potwierdzono, że w związku ze zmianą ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej, Spółdzielnia ponownie złożyła oświadczenia w zakresie zużycia energii elektrycznej na inne cele niż na potrzeby części wspólnej nieruchomości, aby skorzystać z maksymalnej ceny energii.

-/ Informacja na temat konkursów ofert ogłoszonych przez Spółdzielnię będzie przekazana na następnym posiedzeniu Rady.

-/ P. Piotr Babisz wystąpił o publikację protokołów i uchwał Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni.

Mec. A. Chmurzyńska ponownie poinformowała, że w obecnym czasie wdrażany jest nowy system oprogramowania informatycznego Spółdzielni, w tym Portal lokatorski, na którym będą publikowane protokoły i uchwały organów Spółdzielni. Z tych względów z chwilą

uruchomienia tego systemu dokumenty będą publikowane. Dodatkowo poinformowała, że trwają prace nad nową stroną internetową Spółdzielni.

Pan Piotr Babisz stwierdził, że niepublikowanie przez Spółdzielnię protokołów i uchwał jest łamaniem Statutu.

-/ W odpowiedzi na pytanie p. Piotra Babisza dotyczące podania podstawy prawnej niepodjęcia uchwały w sprawie odwołania Wiceprezesa Zarządu wyjaśniono, że uchwała została poddana pod głosowanie zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni, natomiast wynik tego głosowania jest indywidualną sprawą każdego członka Rady Nadzorczej, z którego nie musi się tłumaczyć. Tym samym temat uważa się za zakończony i nie ma podstaw, aby do niego ponownie wracać.

-/ P. Piotr Babisz wniósł o przekazanie jednolitego tekstu regulaminu wynagradzania Członków Zarządu, podnosząc, że nie ma w nim wskazanego sposobu wyliczenia premii regulaminowej, ani podanej jej wysokości.

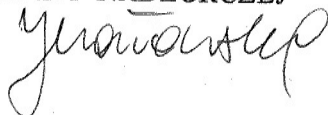
Ustalono, że na następnym posiedzeniu zostanie przegłosowany wniosek o uzupełnienie w regulaminie zapisu dotyczącego premii regulaminowej w ten sposób, że jest ona liczona od wynagrodzenia zasadniczego.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 27 lutego 2023 r.

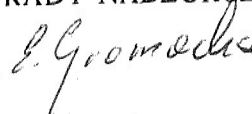
Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:  
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.