

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 27.02.2023 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 27.02.2023 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Na wniosek Przewodniczącej Rady p. Elżbiety Gromackiej posiedzenie rozpoczęło się od wysłuchania informacji na temat przeprowadzonej lustracji Spółdzielni, od zaproszonego na dzisiejsze posiedzenie Lustratora p. Tadeusza Bartkowiaka.

Pan Tadeusz Bartkowiak na wstępie poinformował, że na podstawie umowy zawartej w dniu 07 lutego 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „STROP”, w dniach od 03 października do 30 grudnia 2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. W trakcie lustracji badano organizację Spółdzielni, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i sprawy członkowskie wraz z dyspozycją lokalami. Kolejnymi zagadnieniami podlegającymi badaniu były: gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa i finansowa. Pokróćce omówił poczynione ustalenia w zakresie poszczególnych zagadnień podlegających lustracji. Poinformował, że badanie nie wykazało nieprawidłowości w działalności Spółdzielni, a funkcjonujące organy tj. Rada Nadzorcza i Zarząd działały zgodnie z zakresem swoich statutowych i ustawowych kompetencji. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Z ustaleń lustracji wynika, że w Spółdzielni prawidłowo prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. Stwierdził, że Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona jest w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Lustracja nie obejmowała zagadnień badanych przez biegłego rewidenta, w tym sprawozdania finansowego Spółdzielni jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiała terminowe regulowanie wszystkich jej zobowiązań, zarówno o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych oraz w akcjach i udziałach w innych podmiotach, uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę. Zaległości w opłatach za używanie lokali kształtowały się na poziomie poniżej 3% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom

zadłużenia był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje, że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi działania windykacyjne. Lustrator na wniosek członków Rady odniósł się również do sprawy nieudzielenego absolutorium członkowi Zarządu stwierdzając, że nieudzielenie absolutorium nie wywołuje żadnych skutków prawnych chyba, że w ślad za tą decyzją Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o odwołaniu tego członka zarządu, który nie uzyskał absolutorium. W tym przypadku Walne nie podjęło takiej uchwały, a więc Rada Nadzorcza nie musi odwoływać członka Zarządu. Wskazał, że mogą zachodzić różne przesłanki do nieudzielenia skwitowania za dany okres sprawozdawczy, co w konsekwencji nie musi oznaczać, że intencją Walnego Zgromadzenia było odwołanie członka zarządu, skoro nie podjął stosownej uchwały. Natomiast w kontekście zaistniałej sytuacji stwierdził, że wnikliwie została zbadana działalność remontowa Spółdzielni. W świetle poczynionych ustaleń należy stwierdzić, że prowadzone były okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości jak również wymagane prawem budowlanym kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków. Remonty i naprawy wykonywane w okresie badanym głównie związane były z potrzebami technicznymi nieruchomości i wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców zewnętrznych, wybranych zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. Zawarte z wykonawcami umowy w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu zawartych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania, nadzór nad wykonawstwem robót sprawowany był przez etatowych pracowników Spółdzielni, którzy posiadali odpowiednie uprawnienia. W świetle powyższych ustaleń lustracji, działalność remontową Spółdzielni należy ocenić pozytywnie.

W dyskusji wskazano na drobne, niemerytoryczne błędy w protokole oraz stwierdzono, że Rada Nadzorcza nie uzyskała na piśmie odpowiedzi na skierowane do Lustratorów pytania dotyczące działalności Rady w okresie pandemii.

Pan Tadeusz Bartkowiak zobowiązał się do usunięcia wskazanych błędów w protokole oraz do przekazania Radzie Nadzorczej pisemnej odpowiedzi na skierowane pytanie dotyczące prawidłowości działania Rady Nadzorczej w okresie pandemii.

Po zakończeniu spotkania z Lustratorem p. Tadeuszem Bartkowiakiem, Przewodnicząca p. Elżbieta Gromacka przedstawiła proponowany dalszy porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 16.01.2023 r.
3. Omówienie wniosków z Zebrań mieszkańców z roku 2022 oraz omówienie zebrań planowanych w 2023 r.
4. Informacja z posiedzenia Komisji Rewizyjnej dot. podjęcia uchwał w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji.
5. Informacja na temat przeprowadzonych i planowanych w roku 2023 konkursów ofert na usługi zlecane do podwykonawców zewnętrznych, w tym:

6. Omówienie zmian w zakresie odpłatności za czynności windykacyjne i opłaty pocztowe za korzystanie z adresu korespondencyjnego i ewentualne podjęcie stosownych uchwał w tych sprawach.
7. Omówienie projektu regulaminu funduszu celowego.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Następnie informując o złożonym przez p. Piotra Babisza wniosku o uzupełnienie porządku posiedzenia Rady o podjęcie uchwały o odwołaniu Pana Pawła Gałacha z funkcji Wiceprezesa Zarządu SM „STROP”, Pani Przewodnicząca zawnioskowała o podjęcie głosowania za odrzuceniem tego wniosku.

W wyniku głosowania 10 głosami „za” odrzuceniem wniosku przy 3 głosach „przeciw” odrzuceniu - wniosek o uzupełnienie porządku posiedzenia został odrzucony.

Jednocześnie Przewodnicząca p. Elżbieta Gromacka stwierdzając, że składanie takich wniosków na każdym posiedzeniu jest nękaniami pracownika i nosi znamiona mobbingu w miejscu pracy, zadeklarowała wobec Wiceprezesa p. Pawła Gałacha, że będzie świadkiem w sądzie w tej sprawie, jeżeli wystąpi przeciwko pracodawcy.

Następnie zebrani przegłosowali proponowany porządek posiedzenia, który został przyjęty 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca przechodząc do przyjęcia protokołu z ostatniego posiedzenia Rady przypomniała, że na poprzednim posiedzeniu zdecydowano o podjęciu na następnym posiedzeniu, uchwały w sprawie zmiany regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu.

P. Piotr Jezierski przedstawił projekt uchwały w powyższej sprawie, a następnie zebrani przegłosowali 10 głosami „za” podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu w pkt 8 porządku, obejmującym sprawy różne i wniesione.

Następnie poddano pod głosowanie uwagi do protokołu zgłoszone przez p. Piotra Babisza (mail z dn. 20.02.br w załączeniu do protokołu):

-/ 9 głosami „przeciwko” przy 3 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” odrzucono wykreślenie w pkt 3.2 słów w ostatnim zdaniu,

-/ 13 głosami „za” dodano w pkt 7.3 „kreska 3” zdanie o treści: „Piotr Babisz stwierdził, że niepublikowanie przez Spółdzielnię protokołów i uchwał jest łamaniem Statutu.”,

-/ 9 głosami „przeciwko” przy 3 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” odrzucono proponowaną zmianę w pkt 7.3 „kreska 4”.

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16.01.2023 r., uwzględniający przyjętą zmianę, został przyjęty 9 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Wnioski z ubiegłorocznych Zebrań mieszkańców zostały przedstawione w zestawieniu przekazanym w materiałach na dzisiejsze posiedzenie, ze wskazaniem, które zostały zrealizowane, a które pozostają nadal w realizacji bądź są niemożliwe do zrealizowania.

W dyskusji:

-/ P. M. Czerwińska poruszyła temat dotyczący zakazu parkowania na terenie osiedla Kercelak dla osób spoza osiedla wskazując, że nadal ta sprawa nie została rozstrzygnięta na korzyść mieszkańców.

Prezes L. Jedynak stwierdził, że Spółdzielnia musi ostatecznie dopracować z Radą Osiedla Kercelak ustalenia i zasady w tym zakresie, zobowiązując się do spotkania z Radą.

-/ P. R. Pietrasik poruszył temat dotyczący rozdzielania instalacji c.o., wody i energii elektrycznej osiedla Żytnia od Biurowca stwierdzając, że mieszkańcy oczekują na to, aby Biurowiec miał niezależne umowy z dostawcami mediów, co pozwoli na jednoznaczne rozliczenie ponoszonych kosztów z tego tytułu przez mieszkańców.

Prezes I. Jedynak stwierdził, że z uwagi na usytuowanie tej instalacji nie jest to sprawa prosta, tym niemniej Spółdzielnia w najbliższym czasie planuje zorganizowanie spotkania z przedstawicielami właścicieli lokali w Biurowcu celem omówienia tych kwestii.

-/ P. M. Śliwiński zakwestionował brak możliwości zwolnienia z opłat za windę mieszkańców jednej klatki budynku Samolotowa 1 i ponownie poruszył sprawę scalenia gruntu zabudowanego hydrofornią i parkingiem z gruntem osiedla Samolotowa.

-/ P. J. Kozłowska ponownie poruszyła temat ograniczenia oświetlenia osiedla Kacza II.

W dalszej części tego punktu Prezes L. Jedynak informując o planowanych zebraniach mieszkańców w roku 2023 stwierdził, że w pierwszej kolejności zostaną zorganizowane zebrania tych nieruchomości, w których występują potrzeby pilnego zwołania zebrania. Dotyczy to w szczególności nieruchomości Bellottiego 5A, dla której nie został ostatecznie podjęty plan finansowy na rok 2023, jak również nieruchomości Szeligowska i Chmielna, w których w ubiegłym roku nie zostały wybrane Rady Osiedla. Tak więc część zebrań zostanie zorganizowanych w okresie przed Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni, a pozostałe będą zwołane na jesieni. Termin zebrań będą sukcesywnie przekazywane do wiadomości członków Rady Nadzorczej.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Informację z posiedzenia Komisji Rewizyjnej, które odbyło się 06.02.2023 r., pokrótce przedstawiła mec. A. Chmurzyńska. Komisja zapoznała się z dokumentami dwóch członków Spółdzielni, wobec których Spółdzielnia wnioskuje o podjęcie działań w kierunku sądowej licytacji lokali. Dotychczasowe postępowanie windykacyjne Spółdzielni, prowadzone w związku z pogłębiającym się zadłużeniem tych lokali, nie przynosi spodziewanych efektów, z powodu braku kontaktu ze strony dłużników. Brak kontaktu dotyczy zarówno nie odbierania korespondencji ze Spółdzielni, telefonów oraz braku odpowiedzi na pocztę wysyłaną drogą elektroniczną, jak również nie odbierania korespondencji wysyłanej przez Sąd na adres

wskazany przez dłużnika. W konsekwencji wydane nakazy zapłaty nie mogą uzyskać prawomocności, która jest niezbędna do prowadzenia dalszej egzekucji komorniczej.

Jeden lokal położony jest w budynku Dzielna 21, o powierzchni 71,10 m², zadłużenie występujące od 2020 r. wynosi 36.266,59 zł i obejmuje również zaległe opłaty za dwa miejsca postojowe znajdujące się w garażu podziemnym tego budynku. Drugi lokal położony jest w budynku Żytnia 16, o powierzchni 77,50 m², zadłużenie występujące od 2019 r. wynosi 41.259,38 zł i obejmuje zaległe opłaty za miejsce postojowe znajdujące się w garażu wielostanowiskowym w budynku Żytnia 18.

Obaj członkowie Spółdzielni powiadomieni i zaproszeni na posiedzenie Komisji celem złożenia wyjaśnień nie stawili się, a korespondencja wróciła do Spółdzielni, jako nieodebrana.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. Grzegorz Wątróbski poinformował, że po zapoznaniu się z dokumentami i projektami uchwał Komisja rekomenduje podjęcie uchwał w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji.

W dyskusji:

-/ P. R. Pietrasik stwierdzając, że niewątpliwie są w Spółdzielni inni dłużnicy, których zaległości są wyższe od zadłużenia, wobec którego wnioskuje się o licytację, zawnioskował o przedstawienie listy takich dłużników.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że na posiedzeniu, w którym w porządku przewidziana będzie dyskusja na temat windykacji należności, zostanie przedstawione takie zestawienie.

-/ P. P. Babisz spytał jakie kryteria zostały przyjęte przy wytypowaniu dłużników, wobec których ma być podjęta uchwała o licytacji lokalu.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że brak kontaktu ze strony dłużnika, przy narastającym zadłużeniu i braku możliwości przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego, były podstawą kierowanego do Rady Nadzorczej wniosku w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Następnie zostały przegłosowane uchwały w sprawie sprzedaży w drodze licytacji:

-/ lokalu nr 50 przy ul. Dzielnej 21 - 12 głosami „za” przy braku głosów „przeciw”.

Treść **Uchwały nr 1/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ lokalu nr 28 przy ul. Żytnej 16 - 11 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw”.

Treść **Uchwały nr 2/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Wiceprezes P. Gałach poinformował, że ogłoszony konkurs na wykonanie audytu fotowoltaiki dla 50 budynków nie uzyskał żadnych ofert. W związku z tym należy zastanowić się czy ponawiać ten konkurs czy nie pozostawić podjęcia tej decyzji w gestii poszczególnych Rad Osiedli. Wskazał, że ze względu na różne uwarunkowania: ekspozycję, kształt dachu, stopień zacienienia przez drzewa i sąsiadujące budynki, nie wszystkie nieruchomości z zasobów Spółdzielni nadają się do montażu fotowoltaiki według obecnych technologii. Z tych względów wydaje się celowe, aby wystosować stosowne zapytanie do Rad Osiedli, informując

o uwarunkowaniach nieruchomości, przykładowym koszcie montażu fotowoltaiki i szacowanych korzyści z tego tytułu.

Następnie poinformował o ogłoszonym konkursie w zakresie wykonania świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków Spółdzielni, który również nie przyniósł żadnych ofert. Jednakże ze względu na obowiązek posiadania aktualnych świadectw od 24.04.2023 r., konkurs ten został ponownie ogłoszony w trybie zapytania o cenę.

Odnosnie pozostałych konkursów ofert Wiceprezes P. Gałach stwierdził, że konkurs na wymianę poziomów c.o. w nieruchomości Żelazna zakończył się wyborem wykonawcy, natomiast trwa konkurs na ochronę nieruchomości Płocka 15 i w marcu br. zostanie ogłoszony konkurs na konserwację dachów z wyłączeniem prac wymagających usług alpinistycznych. W tym zakresie Spółdzielnia współpracuje od lat z firmą świadczącą takie szczególne usługi.

5.1. Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Jezierski pokrótce przedstawił informację z posiedzenia Komisji z dnia 20.02.2023 r. Poinformował, że Komisja przychyliła się do stanowiska Zarządu wnioskującego o utrzymanie w mocy obowiązujących umów na konserwację. Tylko firma Windy-Warszawa wypowiedziała dotychczasowe umowy na konserwację i pogotowie w czterech nieruchomościach, proponując podwyżkę 14%. Biorąc pod uwagę fakt, że umowy sporządzane były w różnych latach nie można podczas negocjacji, zgodzić się na jednakowy procent podwyżki dla wszystkich nieruchomości. W związku z tym, że umowa z firmą Service DDD kończy się z dniem 30.04.2023 r., Spółdzielnia musi podjąć rozmowy dotyczące ewentualnej dalszej współpracy.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza podjęła w głosowaniu:

-/ uchwałę w sprawie zmiany Uchwały nr 21/2018 z dnia 17.09.2023 r. w zakresie wysokości opłat związanych z czynnościami postępowania windykacyjnego prowadzonego w SM „STROP” - jednogłośnie 13 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 3/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ uchwałę w sprawie szczególnego trybu doręczania korespondencji SM „STROP” - 12 głosami „za” przy braku głosów „przeciw”.

Treść **Uchwały nr 4/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W dyskusji omówiono przedstawione przez Zarząd w materiałach „Założenia do dyskusji na temat utworzenia funduszu celowego”.

Zebrani 10 głosami przegłosowali przekazanie opracowania tego tematu do Komisji Ekonomicznej. Ustalono, że Przewodnicząca Komisji przekaże do wszystkich członków Rady termin posiedzenia, z prośbą o przesłanie ewentualnych uwag do tego tematu.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmiany do regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu SM „STROP” w Warszawie - 10 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw”.

Treść **Uchwały nr 5/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

8.2. Przewodnicząca poinformowała o złożonym przez członka Spółdzielni w dniu 22.02.2023 r. wniosku o uchylenie Uchwały nr 41/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2022 r. w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali nieruchomości Płocka 17. W złożonym wniosku zakwestionowany został sposób ustalania opłat w pozycji Ochrona, ze wskazaniem, że stawka opłaty za ochronę osiedla jest inna dla lokali mieszkalnych i inna dla lokali użytkowych. Zdaniem członka Spółdzielni różnicowanie stawek jest niezgodne z prawem.

Mec. A. Chmurzyńska wskazała, że wniosek w tej sprawie, który należy traktować jako odwołanie od podjętej uchwały został złożony z uchybieniem terminu przewidzianego w wewnątrzspółdzielczym postępowaniu odwoławczym. § 54 Statutu Spółdzielni stanowi, że od uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia. Zgodnie z postanowieniem Statutu (§ 54 ust. 8) przedmiotowa uchwała została podana do wiadomości poprzez wywieszenie w biurze Spółdzielni, bezpośrednio po jej podjęciu, a 29 grudnia 2022 r. udostępniona na stronie internetowej Spółdzielni. Dodatkowo kopia przedmiotowej uchwały została przekazana członkowi Spółdzielni wraz z fakturą w dniu 5 stycznia 2023 r., na wskazany adres korespondencyjny. Tym samym odwołanie zostało złożone po terminie.

W dyskusji wskazano również, że opłata za ochronę ustalana jest zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni *Zasadami rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”*. Tym samym zarzucana przez członka Spółdzielni niezgodność z prawem nie znajduje uzasadnienia.

W świetle powyższego Przewodnicząca poddała pod głosowanie wnioski o odrzucenie złożonego odwołania o uchylenie Uchwały nr 41/2022 z dnia 12.12.2022 r., który 6 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” został przyjęty.

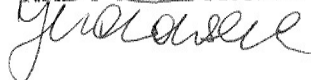
Przewodnicząca zobowiązała mec. A. Chmurzyńską do przygotowania na następne posiedzenie odpowiedzi dla członka Spółdzielni.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 20 marca 2023 r.

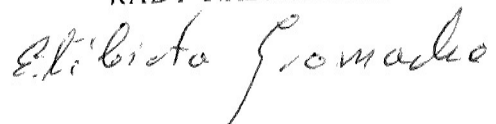
Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



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