

**Protokół nr 3**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 20.03.2023 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 20.03.2023 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa: p. Anna Kobus i p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Przewodnicząca p. Elżbieta Gromacka otworzyła posiedzenie i przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 27.02.2023 r.
3. Informacja na temat wyników windykacji za rok 2022.
4. Informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej na temat przygotowywanego projektu regulaminu funduszu celowego.
5. Omówienie planowanego w roku 2023 Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, w tym ustalenie jego terminu i projektowanego porządku obrad.
6. Informacja na temat wdrażania nowego oprogramowania informatycznego Spółdzielni.
7. Sprawy różne i wniesione.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Zebrani przegłosowali proponowany porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie 12 głosami „za”.

**Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Do przedstawionego projektu protokołu z posiedzenia Rady z dnia 27.02.2023 r. p. Piotr Babisz zawnioskował o dopisanie w ostatnim zdaniu informacji przedstawionej przez lustratora p. Tadeusza Bartkowiaka słów: „pytanie dotyczące prawidłowości działania Rady Nadzorczej w okresie pandemii.”

Zgłoszony wniosek o uzupełnienia protokołu został przyjęty jednogłośnie.

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.02.2023 r., uwzględniający przyjętą zmianę, został przyjęty jednogłośnie 12 głosami „za”.

**Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Na wstępie mec. A. Chmurzyńska przekazując zebrany listę lokali, w których występuje największe zadłużenie z tytułu opłat, pokrótce omówiła to zestawienie. Największe zadłużenie występuje w budynku Wolność 6 w lokalu, do którego spółdzielcze prawo przysługuje spółce z o.o. Spółdzielnia uzyskała nakazy zapłaty wobec osoby, która pierwotnie posiadała prawo do tego lokalu i nadal w nim przebywa. Toczy się komornicze postępowanie egzekucyjne ze spółdzielczego prawa, do którego włączyła się również Spółdzielnia. Kolejne duże zadłużenie dotyczy lokalu w nieruchomości Górczewska-Narwik. Spółdzielcze prawo do

tego lokalu zostało zlicytowane w grudniu ubiegłego roku, w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika. W zakresie zadłużonego lokalu na Dzielnej 21, aktualnie toczą się w Spółdzielni rozmowy z dłużniczką w kierunku zawarcia ugody. Ponadto mec. Chmurzyńska poinformowała, że Spółdzielnia zawarła umowę z firmą windykacyjną, która pomoże nawiązać kontakty z dłużnikami, szczególnie w trudnych sprawach, kiedy potrzebne są niekonwencjonalne metody działania.

Na wniosek p. P. Babisza przekazała bliższe dane firmy oraz poinformowała, że zawarta umowa przewiduje wynagrodzenie dla firmy w wysokości 5% odzyskanego zadłużenia, pod warunkiem wpływu kwoty zadłużenia na konto Spółdzielni.

Dalsze informacje na temat bieżącego zadłużenia przedstawiła Wiceprezes p. A. Kobus informując, że spadło ono o 100 tys. złotych w stosunku do ostatniego kwartału, a odnosząc się do wysokości zadłużenia na koniec 2022 r. stwierdziła, że nieznacznie zmniejszyło się w stosunku do roku ubiegłego, utrzymując się właściwie na podobnym poziomie.

W dyskusji:

-/ P. G. Wątróbski poruszył temat czy podjęto próbę zainstalowania w lokalach zadłużonych liczniki przedpłatowe na ciepłe i wodzie, które umożliwiają uzależnienie dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody od dokonania wpłaty stosownej opłaty.

Prezes L. Jedynak stwierdził, że Spółdzielnia musi zrobić rozeznanie zastosowania takiej metody, zarówno w zakresie technicznym (nieruchomości, w których zamontowane indywidualne liczniki ciepła) jak również pod względem prawnym, uwzględniając fakt wielu orzeczeń sądowych, negatywnie oceniających ograniczanie mieszkańcom dostępu do mediów w lokalach mieszkalnych.

-/ P. R. Pietrasik poruszył temat odsetek naliczonych od zaległości pytając gdzie są one księgowane.

W odpowiedzi Wiceprezes p. A. Kobus stwierdziła, że odsetki stanowią zgodnie z przepisami przychód finansowy Spółdzielni i są księgowane na koncie Spółdzielni. Nie są rozliczane na nieruchomości, ale również nieruchomości nie ponoszą żadnych dodatkowych kosztów z tytułu niepłacących w terminie współlokatorów. W przeszłości obowiązywała zasada uwzględniania w planowaniu w pozycji pozostałych kosztach, dodatkowych środków na pokrycie ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat, ale obecnie Spółdzielnia nie stosuje już tej zasady.

W tym miejscu Prezes I. Jedynak nawiązał do wypowiedzi Lustratora, który oceniając stan zadłużenia w SM „STROP” stwierdził, że jego poziom jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje, na prawidłową windykację w Spółdzielni.

W kontekście płynności finansowej Spółdzielni bezpieczne wydaje się zadłużenie na poziomie do wysokości jednomiesięcznych opłat.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej, które odbyło się 13.03.2023 r., pokrótce przedstawił p. J. Klimaszewski. Omówił założenia do regulaminu funduszu celowego, które były głównym tematem posiedzenia. Wskazał m. in., że Komisja jednogłośnie wybrała nazwę funduszu na „Fundusz wsparcia”, fundusz powinien być utworzony na czas nieokreślony, natomiast w uchwale Walnego Zgromadzenia ujęte byłoby, że Walne może w każdym czasie

podjąć uchwałę o jego likwidacji. Podstawowym przeznaczeniem funduszu byłoby dofinansowanie przedsięwzięć w zakresie remontów, w tym wynikających z decyzji PINB i PSP, na wniosek nieruchomości, która będzie zainteresowana takim dofinansowaniem. Fundusz na początku zasilony byłby kwotą pochodzącą z niezatwierdzonego wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2021, a następnie zasilany byłby częścią nadwyżki bilansowej w kolejnych latach, według decyzji Walnego. Zdaniem Komisji kwota udzielanego wsparcia nie powinna być wyższa niż 200 tysięcy złotych, przy czym nie może ona przekraczać 90% wysokości ustalonego rocznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości. Istotne jest określenie zasad zwrotu środków uzyskanego wsparcia i w tym względzie Komisja proponuje, aby wysokość oprocentowania określała Rada Nadzorcza każdego roku, w odniesieniu do wysokości oprocentowania lokat bankowych Spółdzielni za okres dysponowania przez nieruchomość środkami Funduszu. Reasumując część posiedzenia Komisji dotyczącą założeń do regulaminu funduszu celowego p. J. Klimaszewski stwierdził, że delegacja dla Rady Nadzorczej do przygotowania i zatwierdzenia regulaminu funduszu będzie zawarta w uchwale Walnego Zgromadzenia, a przyjęty regulamin powinien być zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

W dyskusji:

-/ Wiceprezes p. A. Kobus w odpowiedzi na pytanie p. Piotra Babisza wyjaśniła, co stanowi nadwyżkę bilansową, z której następowałoby zasilanie funduszu wsparcia. Przypomniała, że na wynik finansowy Spółdzielni składają się pożytki, które dzielone są na poszczególne nieruchomości oraz środki pochodzące z działalności gospodarczej Spółdzielni, na które składają się środki uzyskane za zarządzanie wspólnotami rzędu kilkunastu tysięcy złotych każdego roku. W roku 2021 do wyniku finansowego weszły dodatkowe środki pochodzące, ze sprzedaży działki Bogusławskiego. Z uwagi na to, że Walnego Zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie podziału wyniku za 2021 r., proponuje się, aby te środki zostały przeznaczone na fundusz wsparcia.

-/ P. R. Pietrasik stwierdził, że należy się zastanowić czy taki fundusz jest potrzebny Spółdzielni skoro remonty finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości, a ewentualne sytuacje awaryjne wynikające np. z postanowienia PINB-u mogą być przejściowo finansowane ze środków obrotowych Spółdzielni.

-/ P. J. Klimaszewski stwierdził w tej sytuacji, że pomimo podjętej wcześniej decyzji o pracy Komisji nad opracowaniem założeń do regulaminu funduszu celowego, nikt z członków Rady nie przekazał swoich uwag do zaproponowanych założeń, a teraz prowadzona jest dyskusja podważająca celowość dalszej pracy nad tym tematem.

Ustalono, że mec. A. Chmurzyńska przygotowuje projekt uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie utworzenia funduszu celowego, a członkowie Rady prześlą swoje propozycje do założeń tego funduszu. Na kolejnym posiedzeniu Rady zostanie podjęta ostateczna decyzja w zakresie rekomendacji do Walnego Zgromadzenia podjęcia tej uchwały.

Następnie p. J. Klimaszewski przedstawił pokrótce informacje o pozostałych tematach, które były omówione na posiedzeniu Komisji Ekonomicznej. Dotyczyły one:

-/ zasad rozliczania pożytków – w tym temacie Komisja zwróciła uwagę na fakt, że nadal na niektórych nieruchomościach występują sytuacje, w których najemcy powierzchni wspólnych nie ponoszą z tego tytułu żadnych opłat. Dodatkowo, występują sytuacje, że na

nieruchomości obowiązują różne stawki opłat najmu tj. w starej wysokości (obowiązującej przed zmianą regulaminu dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej) i nowej, która obowiązuje od wejścia w życie zmienionych zasad. Komisja wnioskuje o podjęcie prac nad ujednoczeniem opłat z tego tytułu;

-/ zasad naliczania opłat za Ochronę – w tym temacie Przewodnicząca Komisji p. T. Ćwiek przekazała Komisji skargi właścicieli lokali użytkowych na wysokość opłat za ochronę, która naliczana jest w zróżnicowany sposób z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (miejsca postojowe). Sposób naliczania tych opłat określony jest w Zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (...). Z uwagi na to, że Zasady przewidują opinię Rad Osiedli/Nieruchomości w zakresie określenia sposobu naliczania opłat za ochronę, Komisja wnioskuje, aby Spółdzielnia przed ustalaniem planu finansowego i opłat na przyszły rok, zwróciła się do Rad Osiedli/ Nieruchomości, na których jest świadczona usługa ochrony o potwierdzenie przyjętego sposobu rozliczania kosztów z tego tytułu.

W tym punkcie Przewodnicząca p. E. Gromacka przedstawiła zebranym przygotowaną odpowiedź Rady Nadzorczej na odwołanie złożone przez członka Spółdzielni w zakresie wysokości opłaty za ochronę, które rozpatrzone zostało na poprzednim posiedzeniu Rady.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Omówiono proponowany porządek Walnego Zgromadzenia. Mec. A. Chmurzyńska poinformowała o planowanym przez Zarząd terminie Walnego w dniu 15 czerwca 2023 r. w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 35. W porządku zebrania, które będzie sprawozdawcze, poza rutynowymi punktami w zakresie przyjęcia sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za rok 2022, przewidziany jest wybór przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd Przedkongresowy Spółdzielczości. W porządku przewidziane jest również podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2021 i wyrażenia zgody na sprzedaż działki wydzielonej z nieruchomości Płocka 15, w związku z tym, że poprzednia uchwała Walnego Zgromadzenia dotyczyła zgody na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania tej działki, które w 2019 r. uległo przekształceniu w prawo własności.

W dyskusji mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła celowość podjęcia uchwały w sprawie uchylecia Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz wprowadzenie zmiany do Regulaminu Rady Nadzorczej polegającej na skreśleniu postanowienia dotyczącego podejmowania uchwał o pozbawieniu członkostwa w Spółdzielni. Wskazała również na brak podstaw do ujęcia w porządku podjęcia uchwały w sprawie odwołania Wiceprezesa Zarządu p. Pawła Gałacha, wnioskowanego przez p. P. Pietrasika wskazując, że w porządku ujmuje się uchwały, które muszą być poddane pod głosowanie, a taka uchwała może być podjęta przez Walne bez konieczności ujmowania jej w porządku obrad, w sytuacji, gdy Walne nie udzieli ponownie absolutorium Wiceprezesowi Zarządu. W zakresie zmian do Statutu Spółdzielni zebrani zgłosili potrzebę wpisania do Statutu postanowienia, że Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie odwołania członka Zarząd.

Ustalono, że kwestia zmian do Statutu zostanie jeszcze omówiona na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

**Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Na temat wdrażania nowego oprogramowania w Spółdzielni informacje przekazała Wiceprezes p. A. Kobus. Wskazała, że nadal trwa wprowadzanie nowego oprogramowania, które uległo pewnemu opóźnieniu z uwagi na braki sprzętowe, w tym nowy serwer, na który Spółdzielnia czekała kilka tygodni. Aktualnie księgowość pracuje na dwóch oprogramowaniach i mogą występować trudności z uzyskaniem aktualnych danych księgowych. W ramach nowego oprogramowania zostanie zmieniona strona internetowa Spółdzielni i nowy Portal lokatorski.

W odpowiedzi na pytania dotyczące zmian w opłatach lokalowych poinformowała, że nowe opłaty obowiązujące od 1 kwietnia 2023 r. zostaną wkrótce przekazane indywidualnie użytkownikom lokali przypominając, że informacja o zmianie opłat była przekazana w grudniu 2022 r. poprzez wywieszenie uchwał na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni. W informacji o nowych opłatach ujęte będą również nowe zaliczki na media ustalone na podstawie aktualnie wyliczonych norm.

W dyskusji poinformowano, że dokumenty na Walne Zgromadzenie będą umieszczone, jak co roku na stronie internetowej w Portalu lokatorskim, natomiast umieszczenie na stronie protokołów i uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu nastąpi z chwilą uruchomienia nowej strony internetowej, która umożliwi ograniczenie dostępu do tych dokumentów tylko dla członków Spółdzielni. W odpowiedzi na pytanie dotyczące wygranych środków od m.st. Warszawy z „zawrotki” poinformowano, że środki te będą podzielone przez Walne Zgromadzenie w tym roku w uchwale w sprawie podziału wyniku finansowego za rok 2022.

**Ad. 7 porządku posiedzenia:**

Pani Wiceprezes poinformowała, że na 24 kwietnia 2023 r. ustalone zostało spotkanie z Biegłą badającą sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022, która zaplanowała bezpośredni kontakt z Radą Nadzorczą. W związku z powyższym w tym terminie odbędzie się posiedzenie Komisji Ekonomicznej, na które zaproszeni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zainteresowani omówieniem sprawozdania finansowego Spółdzielni.

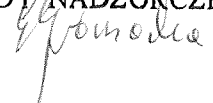
Ustalono ponadto, że po posiedzeniu Komisji Ekonomicznej odbędzie się posiedzenie Rady Nadzorczej, celem omówienia założeń i projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie utworzenia funduszu celowego.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

