

Protokół nr 5
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 19.06.2023 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 19.06.2023 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezisi: 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 17.05.2023 r.
3. Informacja z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia SM „STROP” z dnia 15.06. 2023 r.
4. Omówienie zmian w opłatach za użytkowanie lokali w SM „STROP” i podjęcie uchwał w tym zakresie.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni.
6. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 6.1. rozpatrzenie wniosku Rady Osiedla Kercelak w sprawie przyznania premii uznaniowej.

Ad. 1 porządku posiedzenia:



Zebrani przegłosowali przedstawiony porządek posiedzenia, przyjmując go 7 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosami „wstrzymującymi się”.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 17.05.2023 r., który został przyjęty 9 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Omówiono przebieg Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 15 czerwca 2023 r. -/ Odnosząc się do spraw organizacyjnych Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie spodziewając się takiej frekwencji szczególnie w zakresie ilości zgłaszających się pełnomocników, niedopatrzaniem było nie podzielenie tych osób na dwa, trzy stanowiska przy sprawdzaniu uprawnień i wydawaniu mandatów, co niewątpliwie przyczyniło się do opóźnienia rozpoczęcia obrad. Jednocześnie zapewnił, że Walne w przyszłym roku zostanie zorganizowane z elektronicznym liczeniem głosów, bowiem przy tak dużej frekwencji dotychczasowy przebieg głosowania i liczenia głosów w znaczący sposób przedłuża obrady. Odnosząc się do merytorycznej strony obrad stwierdził, że został poproszony przez dwóch członków Spółdzielni o przekazanie opinii dotyczącej reprezentacji Rady Nadzorczej na zebraniu. Zwrócono uwagę na fakt, że Rada Nadzorcza jako organ kolegialny powinna prezentować swoje decyzje w sposób jednoznaczny, niezależnie od tego czy były one podjęte jednomyślnie czy tylko większością głosów. Wobec tego komentowanie kolegialnych decyzji Rady Nadzorczej przez jej członków na Walnym Zgromadzeniu, zdaniem tych osób było niewłaściwe. Dotyczyło to prezentowania sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, które

1  

przedstawione przez Przedstawiciela Rady w jej imieniu, następnie zostało skomentowane przez dwóch jej członków. Takie postępowanie podważa wiarygodność Rady Nadzorczej i współpracę, która jest podstawą działalności organu samorządowego.

-/ Podobną opinię wyraziła Przewodnicząca Rady, która stwierdziła, że wystąpienia tych członków Rady były niepotrzebne i sprowokowały niewłaściwą dyskusję członków Spółdzielni.

-/ Do powyższych opinii odniósł się p. Piotr Babisz stwierdzając, że przekazał na Walnym Zgromadzeniu takie informacje, które mogłyby znaleźć się w sprawozdaniu, o co zresztą wnioskował przed jego zatwierdzeniem.

W dyskusji głos zabrała mec. A. Chmurzyńska nawiązując do wniosków złożonych w trakcie obrad Walnego, z których cztery dotyczą odwołania Rady Nadzorczej. Stwierdziła, że niewątpliwie było to efektem tych dodatkowych wystąpień członków Rady i wywołanej przez nie dyskusji na temat nieudzielonego absolutorium członkowi Zarządu w ubiegłym roku i sprawy jego odwołania przez Radę Nadzorczą.

Przypomniała również, że wszystkie wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu nie zostały przegłosowane, a jedynie przegłosowano przekazanie ich do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. Z tego względu temat ten powinien być przedmiotem posiedzenia Rady na jesieni. Zdaniem Prezesa L. Jedynaka wnioski dotyczące odwołania Rady Nadzorczej nie powinny być uwzględniane ze względów proceduralnych, jako niemające umocowania w przepisach prawnych.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. Anna Kobus omówiła pokrótce proponowane zmiany w opłatach eksploatacyjnych wskazując, że:

-/ w zakresie nieruchomości Ekologiczna 8 - Rada Osiedla nie przyjęła proponowanego przez Zarząd ograniczenia zakresu obowiązków pracownika ochrony, który zajmuje się również zielenią na osiedlu, przyjmując jednocześnie znaczącą podwyżkę z tytułu świadczonych usług zgłoszoną przez tego pracownika w ubiegłym roku. Z tych względów niezbędna jest korekta opłat eksploatacyjnych z tego tytułu, która obowiązywać będzie od 1.10.2023 r.;

-/ w zakresie nieruchomości Wolność 6 - na wniosek mieszkańców uzgodniono z Radą Nieruchomości obniżkę odpisu na fundusz remontowy o 0,50 zł tj. z 5,00 zł na 4,50 zł, również od 1.10.2023 r.

Następnie Przewodnicząca p. E. Gromacka poddała pod głosowanie:

-/ uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 35/2022 z dnia 12.12.2022 r. w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na nieruchomości przy ulicy Ekologicznej 8, która jednogłośnie 12 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 9/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 49/2022 z dnia 12.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na nieruchomości Wolność 6, która jednogłośnie 12 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 10/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W dyskusji głos zabrali:



-/ P. Piotr Babisz prosząc o wyjaśnienie na jakiej podstawie zgłoszona uchwała miała być podejmowana?

-/ W odpowiedzi Prezes L. Jedynak przypomniał, że w 2009 Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 13/2009 wyraziło zgodę na sprzedaż lokali funkcyjnych stanowiących mienie Spółdzielni, pozostawiając Radzie Nadzorczej decyzję o zakwalifikowaniu lokalu funkcyjnego do sprzedaży w danej nieruchomości. Poinformował, że od dwóch lat nieruchomość Wolność 6 wnioskuje o sprzedaż lokalu funkcyjnego usytuowanego w budynku Dzielna 21, w którym posiada 36% udziału. W tym czasie wniosek ten był prezentowany na zebraniach mieszkańców Dzielnej 21, niestety bez rezultatu bowiem Rada Nieruchomości nie wyraża zgody na sprzedaż tego lokalu tylko wnioskuje o jego najem. Na takie rozwiązanie nie wyrażają zgody mieszkańcy Wolność 6. W tej sytuacji Zarząd postanowił wnioskować do Rady Nadzorczej o podjęcie decyzji w tej sprawie wskazując na to, że lokal stoi pusty, przynosi straty, a podejmowane próby polubownego wypracowania wspólnego stanowiska obu nieruchomości nie przyniosły efektów. Wcześniej lokal ten zajmowany był przez gospodarza nieruchomości Dzielna 21, ale od dłuższego czasu Dzielna 21 nie ma dozorczy, rolę tę pełni firma sprzątająca. Dodatkowo Prezes stwierdził, że na ostatnim zebraniu mieszkańców Dzielnej 21 proponował przeprowadzenie ankiety w tej sprawie, jak również w kwestii czy mieszkańcy optują za przyjęciem do pracy gospodarza domu czy usługi te nadal ma świadczyć firma sprzątająca. Propozycja ankiety została odrzucona na zebraniu. W tej sytuacji jedynym rozwiązaniem jest sprzedaż lokalu funkcyjnego i rozliczenie obu nieruchomości z tego tytułu.

-/ P. Piotr Babisz stwierdził, że lokal ten stoi pusty od 2019 r. i miał być wynajęty w tym czasie. Sprzedaż tego lokalu pozbawi mieszkańców możliwości zatrudnienia dozorczy w przyszłości i decyzja Rady Nadzorczej w tej sprawie zostanie podjęta wbrew woli mieszkańców.


-/ P. Grzegorz Wątróbski zaproponował ugodowe rozwiązanie problemu poprzez zniesienie współwłasności tego lokalu tak, aby Dzielna 21 mogła odkupić udział w lokalu należący do Wolność 6, ale do tego niezbędna jest zgoda mieszkańców Dzielnej 21.

W tym miejscu głos zabrała mec. A. Chmurzyńska wskazując, że w obecnej sytuacji prawnej nie ma możliwości zniesienia współwłasności, która jest tylko umowną współwłasnością. Lokal stanowi majątek Spółdzielni i jako taki nie jest objęty żadnym prawem. Jeżeli nieruchomość Dzielna 21 zgłosi chęć zakupu lokalu na majątek nieruchomości to wówczas będzie możliwe rozliczenie udziału Wolność 6 i objęcie pełnego prawa do lokalu.


-/ P. Piotr Jezierski poinformował, że kilka lat temu przedstawiciele nieruchomości Dzielna 21 wnioskowali do mieszkańców Wolność 6 o sprzedaż tego lokalu. W sytuacji gdy Wolność 6 podjęła taką decyzję okazuje się, że Dzielna 21 wycofuje się z własnej propozycji. Stwierdził również, że najem tego lokalu w obecnym czasie jest nieopłacalny.

-/ P. Piotr Babisz zwrócił uwagę, że projekt uchwały nie zawiera warunków sprzedaży i z tego względu uchwała nie powinna być w dniu dzisiejszym podejmowana.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że tryb sprzedaży jest jednoznacznie określony w Uchwale nr 13/2009 Walnego Zgromadzenia tj. sprzedaż odbywa się na warunkach określonych w przetargu zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni stosownie do postanowień Statutu, a dzisiejsza uchwała Rady Nadzorczej jest wykonaniem postanowień uchwały Walnego. Jeszcze raz podkreśliła fakt, że Rada Nadzorcza nie podejmuje uchwały w



3



sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, a jedynie kwalifikuje lokal funkcyjny do sprzedaży na wniosek Zarządu.

Prezes L. Jedynak przypomniał pokrótce postanowienia dotyczące przetargu wskazując m.in., że ceną wywoławczą w ogłaszanym przetargu jest cena wskazana w operacie szacunkowym określającym wartość lokalu funkcyjnego, po bezskutecznym pierwszym przetargu ogłaszany jest drugi przetarg z ceną wywoławczą obniżoną o 10%. Rada Nadzorcza jest na bieżąco informowana o przebiegu przetargu. Według aktualnego operatu szacunkowego tego lokalu wartość lokalu wynosi ok. 648 tys. zł.

Następnie Wiceprzewodniczący p. P. Jezierski poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni, która 7 głosami „za”, przy 4 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 11/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

P. Piotr Jezierski przedstawił wniosek Rady Osiedla Kercelak dotyczący przyznania Prezesowi Zarządu p. Leszkowi Jedynakowi premii uznaniowej w kwocie 30.000 zł ze środków finansowych uzyskanych przez nieruchomości z tytułu odszkodowania. Podkreślił, że wniosek ten jednogłośnie został przyjęty przez przedstawicieli czterech nieruchomości osiedla Kercelak, którzy w ten sposób chcą wyrazić uznanie dla determinacji i zaangażowania Prezesa w działaniach przeciwko Urzędowi Miasta w celu uzyskania odszkodowania na rzecz mieszkańców tego osiedla.

W dyskusji:

-/ Wiceprezes p. A. Kobus wniosła uwagę do proponowanego zaksięgowania wnioskowanej premii w koszty nieruchomości osiedla Kercelak stwierdzając, że zgodnie z przepisami taka premia może być zaksięgowana tylko w fundusz wynagrodzeń.

-/ P. Grzegorz Wątróbski zgłosił zarzut formalny do złożonego wniosku stwierdzając, że zgodnie z Regulaminem wynagradzania(...) wniosek w sprawie premii uznaniowej powinien być złożony przez Przewodniczącą lub członka Rady Nadzorczej, a nie przez Radę Osiedla. W tej sytuacji brak prawidłowego wniosku w tej sprawie uniemożliwia głosowanie przyznania premii w dniu dzisiejszym.

Wobec powyższego p. Piotr Jezierski zobowiązał się do złożenia prawidłowego wniosku w tej sprawie na jesiennym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Na zakończenie posiedzenia Wiceprezes p. A. Kobus przekazała członkom Rady zestawienie zadłużenia członków z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec I kwartału 2023 r. informując, że zadłużenie spadło o 4% w stosunku do zadłużenia na koniec 2022 r.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono na 18 września 2023 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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



4